



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**POSGRADO DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA**

*EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN DE DOS DIFERENTES FUENTES DE CRÉDITO  
PARA EL FINANCIAMIENTO A UNA EMPRESA CONSTRUCTORA NUEVA EN LA  
CIUDAD DE MAZATLÁN, SINALOA.*

TESIS  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
MAESTRO EN INGENIERÍA (CONSTRUCCIÓN)  
PRESENTA

**RICARDO RAMÍREZ TREJO**

DIRECTOR DE TESIS: DR. JESÚS HUGO MEZA PUESTO

MÉXICO, D.F. ENERO DEL 2010

## AGRADECIMIENTOS

---

Cada momento en la vida y las acciones que a diario hacemos están basados en la ayuda y cooperación de instituciones o personas que hacen más fácil y accesible los logros u objetivos.

Quiero agradecer principalmente a dios, que siempre ha estado en mi alma y mis pensamientos y que en ningún momento de mi vida me ha dejado solo en el camino. Gracias por las oportunidades de vida recibidas a diario.

Infinitamente agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México, que me dio la oportunidad de disfrutar de ella en el camino del aprendizaje y que me dejo ser parte de su historia, de ser, la mejor universidad de Latinoamérica.

Al consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por el apoyo recibido, el cual aproveche al máximo para la realización de mis estudios.

Al Dr. Jesús Hugo Meza Puesto por la paciencia que me brindo y los conocimientos transmitidos para la realización de mi trabajo, por la orientación, dedicación y empeño con mi persona y a favor de el crecimiento académico de la universidad.

Y al último pero no en grado de importancia, a todos los académicos y asesores con los que tuve la oportunidad de intercambiar conocimiento en mis estudios, gracias por haberme brindado la oportunidad de crecer como profesionista y como persona.

## DEDICATORIAS

---

A mis padres Lorenzo Ramírez Jiménez y Ma. Merced Trejo García, que los amo con toda mi alma y que gracias a ellos el empeño, la fuerza, y la responsabilidad son parte de mis valores. Gracias por apoyarme en todo momento y hacerme crecer como persona y profesionista. Son los mejores padres del mundo.

A mis Hermanos, que de todos he tomado cualidades para hacer un modelo de mi vida, cada uno es especial y han sido un gran apoyo en todo lo que he hecho, han sido mi inspiración. Los amo con todo mi corazón. Lulú, Ofe, Arman, Claus, Luis.

Dedicado a ti, Mayra, por ser la compañera que me impulsa con todas sus fuerzas para realizar cualquier reto, por ser mi familia y apoyo en el momento justo, por amarme tanto y por creer en mí. Nunca cambies.

A mis amigos Georgie y Alex, que siempre han estado ahí en las buenas y en las malas, haciendo la vida más agradable. Son los mejores y no solo hablo de amistad. Toño, a ti por lo compartido lejos de casa.

Y a todas las personas con las que he convivido; Algunas se han quedado, otras se han ido, pero todas han aportado algo.

## ABSTRACT

---

Cuando una empresa es de creación nueva y no cuenta con los recursos económicos deseables para la realización de un proyecto, es frecuente que se tomen en cuenta alternativas de financiamiento para la ejecución de dichos proyectos, sin embargo muchas veces no se cuenta con la información completa para evaluar y comparar las posibles fuente de crédito o como adquirirlos pudiendo así tomar malas decisiones que lleven al fracaso del proyecto o de la empresa constructora.

Esta investigación se realiza con la intención de que los empresarios y futuros empresarios conozcan la importancia de una fuente de financiamiento además de tener el objetivo de informar más detalladamente lo que es una fuente de financiamiento, donde y como se pueden obtener, bajo qué condiciones se obtiene y su aplicación para la realización de un proyecto practico de ingeniería. Pudiendo así tomarse decisiones, con conocimiento de causa, lo más acertadas posibles.

## ÍNDICE

	PÁG.
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO I. RESEÑA HISTÓRICA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO</b>	<b>5</b>
<b>A. GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>B. ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
<b>1. RESEÑA HISTÓRICA</b>	<b>6</b>
<b>2. EVOLUCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO</b>	<b>9</b>
<b>C. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO.</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO II. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO</b>	<b>13</b>
<b>A. GENERALES</b>	<b>13</b>
<b>B. FORTALEZA</b>	<b>14</b>
<b>C. DEBILIDADES</b>	<b>16</b>
<b>D. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO.</b>	<b>19</b>
<b>CAPITULO III. TIPOS DE FINANCIAMIENTO EN EL MERCADO.</b>	<b>20</b>
<b>A. GENERALES</b>	<b>20</b>
<b>1. CLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS</b>	<b>21</b>
<b>a. SEGÚN SU ORIGEN</b>	<b>22</b>
<b>b. SEGÚN SU DESTINO</b>	<b>22</b>
<b>c. SEGÚN EL PLAZO</b>	<b>23</b>
<b>d. SEGÚN LA GARANTÍA</b>	<b>23</b>
<b>B. FUENTES INTERNAS</b>	<b>23</b>
<b>C. FUENTES EXTERNAS</b>	<b>25</b>
<b>1. PROVEEDORAS</b>	<b>25</b>
<b>2. CRÉDITOS BANCARIOS</b>	<b>25</b>
<b>D. TIPOS DE CRÉDITOS DISPONIBLES</b>	<b>26</b>
<b>1. FUENTES DE FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO</b>	<b>26</b>
<b>2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO</b>	<b>32</b>

<b>E.</b>	<b>CONCLUSIONES DEL CAPITULO</b>	<b>37</b>
	<b>CAPITULO IV. REQUISITOS PARA OBTENER UN CRÉDITO.</b>	<b>38</b>
<b>A.</b>	<b>GENERALES</b>	<b>38</b>
<b>B.</b>	<b>ELEMENTOS DE UN CRÉDITO</b>	<b>39</b>
<b>C.</b>	<b>INDICADORES PARA ADQUIRIR UN CRÉDITO</b>	<b>40</b>
	<b>1. INDICADORES CUALITATIVOS</b>	<b>41</b>
	<b>2. INDICADORES CUANTITATIVOS</b>	<b>43</b>
<b>D.</b>	<b>REQUISITOS OFICIALES DE UNA ENTIDAD FINANCIERA</b>	<b>44</b>
<b>E.</b>	<b>CONCLUSIONES DEL CAPITULO</b>	<b>45</b>
	<b>CAPITULO V. COMPARACIÓN DE DOS CRÉDITOS EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA.</b>	<b>46</b>
<b>A.</b>	<b>GENERALES</b>	<b>46</b>
<b>B.</b>	<b>METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN</b>	<b>49</b>
	<b>1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN</b>	<b>50</b>
	<b>a. DEL PROYECTO</b>	<b>51</b>
	<b>b. DE LAS FUENTES</b>	<b>53</b>
	<b>2. ANÁLISIS COMPARATIVO CUALITATIVO</b>	<b>54</b>
	<b>A. MATRIZ DE COMPARACIÓN</b>	<b>54</b>
	<b>3. ANÁLISIS COMPARATIVO CUANTITATIVO</b>	<b>56</b>
	<b>4. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>57</b>
	<b>5. RENTABILIDAD DE LOS PROYECTOS</b>	<b>57</b>
<b>C.</b>	<b>CASO PRÁCTICO</b>	<b>58</b>
	<b>1. INFORMACIÓN PANORÁMICA</b>	<b>58</b>
	<b>2. PROCESO DE COMPARACIÓN</b>	<b>62</b>
<b>D.</b>	<b>CONCLUSIONES DEL CAPITULO</b>	<b>72</b>
	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES</b>	<b>73</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>76</b>
	<b>ANEXOS</b>	<b>78</b>

## INTRODUCCIÓN

---

Los tiempos actuales en la industria de la construcción, requieren que la organización empresarial principalmente el departamento de planeación y dirección, permanezcan constantemente actualizados sobre el tema del financiamiento para las obras y proyectos; muchas veces cuando una empresa es de creación nueva y no cuenta con los recursos económicos deseables para la realización de los mismos, es frecuente que se tomen alternativas de financiamiento para la ejecución de dichos proyectos que pueden en algunos casos llevar al fracaso financiero de la empresa.

En la actualidad muchas de las empresas constructoras nuevas que inician obra ya sea de manera privada o pública, son formadas por profesionistas que desean la superación personal y ser independientes en cuestión laboral, es decir desean ser sus propios jefes, esto lleva consigo que las nuevas asociaciones formadas sean de medianos o bajos recursos monetarios, teniendo un capital de inversión pequeño, pudiendo influir ese factor como una desventaja de que dicho capital de inversión no pueda solventar los gastos administrativos y operativos, surgiendo así la necesidad de recurrir a la solicitud de fuentes de crédito para el financiamiento de los proyectos.

### **Objetivo.**

El objetivo de esta tesis es precisamente informar a los nuevos empresarios sobre las posibles alternativas de financiamiento para la ejecución de los proyectos que una empresa constructora de reciente creación tenga a bien realizar, de tal manera que se pueda informar a los empresarios el significado de una fuente de financiamiento, donde y como se pueden obtener, que empresas u organizaciones lo emiten, bajo qué condiciones lo emiten y todo los aspectos en relación a este para tener una visión amplia del tema en cuestión; además se compararan dos tipos de fuentes crediticias para la realización de un proyecto bajo un cierto procedimiento o serie de pasos sistemáticos que permitan evaluar y comparar las fuentes de financiamiento y que esta metodología pueda servir, a las empresas constructoras de reciente creación, como un sistema de

análisis similar para otros proyectos y otras fuentes de tal manera que se puedan conocer las ventajas y desventajas de su aplicación.

Este trabajo va dirigido a pequeñas y medianas empresas constructoras de reciente creación que ambicionan incursionar en este ramo de la ingeniería, y que requieren de información concisa capaz de establecer un panorama claro sobre el sistema financiero mexicano y la aplicación para su beneficio.

El sistema de investigación fue basado en el método científico mediante la observación directa e indirecta, realizando acciones de consulta de información literaria especializada en el tema, obtenida mediante libros, revistas y medios electrónicos. En el presente documento se podrá encontrar los antecedentes históricos y la evolución del crédito y financiamiento así como los tipos y requisitos de los mismos en la actualidad y finalmente un ejemplo práctico de comparación entre ellos.

### ***Hipótesis.***

La descripción e información sobre el panorama general de las fuentes de financiamiento en nuestro país dará los elementos necesarios para que los nuevos empresarios conozcan las limitantes, requisitos y ventajas del Sistema Financiero Mexicano y de esta manera puedan tener la mejor elección de un óptimo sistema de crédito de acuerdo a sus necesidades.

Mientras más se introduzca a la nueva empresa constructora en los sistemas financieros ofertados en el país y sea mayor su conocimiento de los mismos, más ágil y con mayor seguridad serán capaces las empresas en acceder a los créditos que le puedan ser favorecidos.

Además podrá crearse una metodología para la comparación y aplicación de varios métodos de financiamiento y poder tomar decisiones sobre la elección de una opción financiera.



## CAPITULO I. RESEÑA HISTÓRICA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

---

### A. GENERALES

Durante mucho tiempo el Sistema Bancario Financiero de México ha estado en un cierto periodo de inestabilidad, los cambios, instituciones y personajes que han manipulado u orientado la economía del país y sus manejos para los créditos y financiamientos han sido de gran importancia para ir forjando el sistema que hoy en día tenemos. Muchas de las decisiones que se han tomado han ido fortaleciendo el sistema vulnerable y poco planeado que se tenía a los inicios de la creación de dicho sistema, en tiempos actuales se cuenta con una estructura firme y solida que respalda las decisiones financieras del país.

En los siguientes párrafos se encontrara los antecedentes del Sistema Financiero Mexicano y los aspectos importantes de su evolución desde la creación y su relación con los hechos históricos mundiales hasta la actualidad.

### B. ANTECEDENTES

La Evolución del sistema financiero está ligada íntimamente a la historia de la banca y el crédito; el sistema financiero mas aceptado que da origen al nacimiento de la actividad bancaria se remonta desde el siglo VII a.C., en el Templo Rojo de la ciudad de Uruk, Babilonia. Donde por primera vez bajo el código de Hamurabi se mencionaron los términos de contrato, letras, pagares e hipotecas, en donde la base para estas transacciones era la confianza. Es por esto que se le denomina crédito proveniente de la palabra Credere (creer o confiar).

Fue en la época del renacimiento donde se dio un giro radical al sistema financiero o de banca, donde se hacía requisito el análisis de la capacidad empresarial de la persona sujeta al crédito.

En México, existe un gran acervo histórico que refleja los antecedentes y evolución del sistema financiero utilizado, en base a dichos datos y aprendiendo de los errores y aciertos en los que se han incurrido, desde hace una década atrás el Sistema Financiero en México ha aumentado a un paso impresionante, las condiciones y la visión de negocios es ahora más fluctuante, esto ha dado origen a la creación y conocimiento de fuentes de financiamiento que proporcionen al cliente la información requerida para elegir el tipo de financiamiento más adecuado. De la misma forma se ha dado origen a entidades gubernamentales que vigilen los movimientos de dichos financiamientos para que se lleven a cabo con la legalidad y dentro del marco jurídico correspondiente.

### 1. RESEÑA HISTÓRICA

En tiempos remotos, desde el gobierno de Izcóatl (1427-1440), tercer *hueytlatoani* o supremo señor del imperio azteca. Ya entonces existía en cada población y centro comercial importante del mencionado Imperio, una *calpixcalli* (casa de recaudación de tributos). Estas casas eran visitadas periódicamente por funcionarios del *teaxcatetlatqui* (tesoro público) para examinar los libros que contenían los glifos numerales y pictorales que daban cuenta de lo recibido, su precedencia y la de los tributantes<sup>1</sup>.

Los antecedentes de las instituciones reguladoras del financiamiento, manejo de dinero, emisión del mismo y operación de los créditos en México se remontan al menos hasta principios del siglo XIX. En fecha tan remota como 1822, durante el reinado de Agustín de Iturbide, la historia registra la presentación de un proyecto para crear una institución con la facultad para emitir billetes que se denominaría "Gran Banco del Imperio Mexicano"<sup>2</sup>.

Durante la etapa previa a la Revolución Mexicana, los intermediarios que se dedicaban a realizar operaciones financieras se encontraban poco regulados y fiscalizados por el Estado, sin embargo, ya a finales del siglo XIX, el número y la actividad de éstos se

---

<sup>1</sup> SOLIS, LEOPOLDO. *Evolución Del Sistema Financiero Mexicano Hacia Los Umbrales Del Siglo XXI*. Edit. Siglo XXI, México D.F., pág. 297

<sup>2</sup> <http://www.banxico.org.mx/acercaBM/semblanzaHistorica/SemblanzaHistorica.html>

había incrementado significativamente por lo que se hacía necesaria una mayor vigilancia de sus operaciones.

No es sino hasta la última década del siglo XIX y la primera del XX cuando se crea de manera formal el Sistema Financiero Mexicano (SFM), mediante un proceso legislativo que estableció ordenamientos de carácter general para normar uniformemente a las instituciones de crédito, a las empresas aseguradoras, a las compañías de fianzas, a los almacenes generales de depósito y, en cierto grado, a las bolsas de valores y a los agentes de bolsa.<sup>3</sup>

Así pues durante la administración del Presidente Plutarco Elías Calles, se consideró que debía inyectarse nueva vida a la inspección bancaria, poniéndola en manos de un organismo dotado de una competencia muy especializada, una organización administrativa propia y una amplia libertad funcional, por cuyo conducto dicha inspección fuera real y efectiva. Así, por Decreto del 24 de diciembre de 1924 se creó la Comisión Nacional Bancaria (CNB)

La CNB, nace como órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, dotado de la autonomía y facultades necesarias para: vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a la organización y operación del sistema bancario; proponer a dicha Secretaría los criterios para la más eficaz reglamentación de las operaciones bancarias en el País; practicar inspecciones a las instituciones, formular y publicar las estadísticas bancarias nacionales; así como actuar como cuerpo consultivo de las autoridades hacendarias.

Con el paso del tiempo y debido a la evolución del sistema financiero y por decreto del Presidente Manuel Ávila Camacho publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de abril de 1946, se creó el Organismo autónomo denominado Comisión Nacional de Valores (CNV), con facultades para aprobar el ofrecimiento de títulos y valores mexicanos; determinar con sujeción a las leyes respectivas, los títulos y valores que pudieran adquirir las Compañías de Seguros como inversión de sus reservas; aprobar o

---

<sup>3</sup> BALBUENA BÁEZ, DANIEL, *Análisis Comparativo De Dos Tipos De Financiamiento Para El Desarrollo De Las PYMES Constructoras*, Tesis, Pachuca Hidalgo.

vetar, en su caso, la inscripción en bolsa de títulos o valores; aprobar el ofrecimiento al público de valores no registrados en bolsa; aprobar las tasas máximas y mínimas de interés de las emisiones que en el futuro se hicieran de cédulas, bonos hipotecarios, bonos generales, bonos comerciales de sociedades financieras, así como obligaciones emitidas por conducto o con el aval de las sociedades financieras y los demás que señalarán otras leyes y reglamentos que dictara el Ejecutivo Federal.<sup>4</sup>

En síntesis, la CNV sustituyó a la Nacional Financiera y a la Comisión Nacional Bancaria en la tramitación previa de la liga de valores por la bolsa, en el entendido que las sociedades financieras estaban desempeñando ya un papel decisivo en la industrialización del país.

En mayo de 1990 se anuncia la desincorporación de la banca al estado, lo cual a la comunidad inversionista hizo mostrar expectativas optimistas mostrando interés en participar en la creación y adquisición de las instituciones de las sociedades nacionales de crédito, en agosto de ese año, el secretario de Hacienda, Pedro Aspe, expuso los lineamientos oficiales para que esto se hiciera correctamente, estos lineamientos fueron llamados los “*ocho mandamientos*” en el medio financiero de ese momento.

---

<sup>4</sup> [http://www.cnbv.gob.mx/noticia.asp?noticia\\_liga=no&com\\_id=0&sec\\_id=1&it\\_id=1#Creacion](http://www.cnbv.gob.mx/noticia.asp?noticia_liga=no&com_id=0&sec_id=1&it_id=1#Creacion)

<b>Los Ocho Mandamientos<sup>5</sup></b>
<b>Conformar un S.F. más eficiente.</b>
<b>Participación diversificada en el capital</b>
<b>Vincular aptitud y moral de los bancos</b>
<b>Banca controlada por Mexicanos</b>
<b>Descentralización de las instituciones</b>
<b>Precio Justo por las instituciones</b>
<b>S.F. balanceado</b>
<b>Prácticas financieras sanas.</b>

**Tabla 1.1.- Elementos que intervienen en desincorporación de la banca al estado.**

Durante el año de 1994, los actos de abuso y corrupción por parte de algunos de los nuevos administradores de las entidades financieras, comprometieron la salud de las instituciones que dirigían y dañaron el buen nombre de nuestro sistema financiero, por lo que debieron ser prevenidos y sancionados.

En virtud de lo anterior, el 28 de abril de 1995, el congreso de la Unión aprobó la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, consolidando en un solo órgano desconcentrado las funciones que correspondían a la Comisión Nacional Bancaria y a la Comisión Nacional de Valores. Este nuevo organismo nace con el objeto de supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano y equilibrado desarrollo del sistema financiero en su conjunto, en protección de los intereses del público.

## **2. EVOLUCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO**

A esto el Sistema Financiero Mexicano no dejaba de evolucionar, y la economía fluctuante del país requería organismos capaces de regular de manera correcta cada

<sup>5</sup> SOLIS, LEOPOLDO. *Evolución Del Sistema Financiero Mexicano Hacia Los Umbrales Del Siglo XXI*. Edit. Siglo XXI, México D.F, pág. 198.

situación financiera particular al momento político del país, así pues, el 19 de enero de 1999, con el objeto de sentar las bases de un esquema ordenado de seguro de depósito bancario, se publicó la creación del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), el cual tuvo como objeto establecer un sistema de protección al ahorrador bancario que beneficie a las personas que realicen cualquiera de las operaciones garantizadas estableciendo límites a dichas garantías, así como regular los apoyos financieros que se otorguen a las instituciones de banca múltiple.

A fin de concentrar en una sola entidad la gestión de conflictos entre el público y las instituciones financieras, con fecha 18 de enero de 1999, se crea la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), la cual tiene el objetivo de promover, asesorar, proteger y defender los intereses de los usuarios, actuar como árbitro en los conflictos que éstos sometan a su jurisdicción, y promover a la equidad en la relaciones entre éstos y las instituciones financieras. El sistema financiero formal en nuestro país, está integrado por las instituciones y organismos bajo la rectoría de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y en su caso bajo la supervisión independiente del Banco de México, (BANXICO).

BANXICO regula el sistema financiero sobre todo desde el punto de vista del sistema de pagos. El sistema de pagos involucra el dinero que usamos, el uso de dinero de otros países que circula en México, y también el dinero representado mediante instrumentos como efectivo, documentos (títulos de crédito) o medios electrónicos.

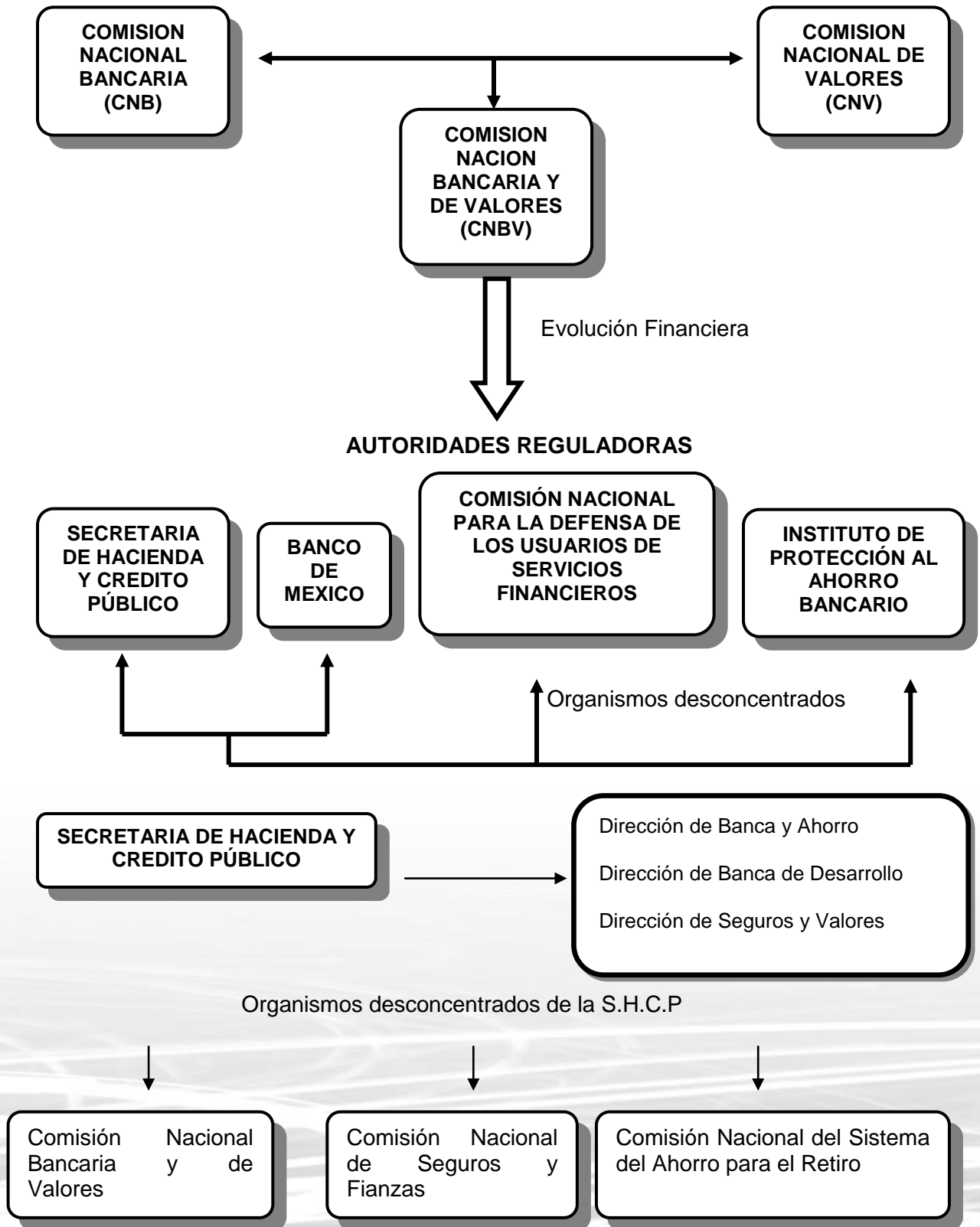
La SHCP regula y supervisa las instituciones del sistema financiero mediante varios organismos que dependen de ella a los cuales se les llama autoridades del sistema financiero, como es el caso de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y la Comisión Nacional de Sistemas de Ahorro para el Retiro<sup>6</sup>. La siguiente figura<sup>7</sup> muestra pues la evolución del sistema financiero mexicano desde sus inicios hasta la estructura actual.

---

<sup>6</sup> [http://www.bansefi.gob.mx/htmls/doctos\\_interes/presentacion\\_notas.html](http://www.bansefi.gob.mx/htmls/doctos_interes/presentacion_notas.html)

<sup>7</sup> GASCA CASILLAS, JULIETA, *La Problemática Y Necesidad De Financiamiento Para Obra Pública En Las Pequeñas Empresas Constructora En La Zona Norte Del Estado de Veracruz*. Tesis. México, D.F.

# EVOLUCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO



### **C. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO.**

Con la información anterior se tiene un panorama amplio de lo que ha sido la evolución del Sistema Financiero en México, se introdujo al lector desde los inicios en los que se registro un sistema de bancario, contable y de financiamiento hasta el sistema actual, durante toda esa época se puede establecer que siempre existió un modelo financiero que tenia la virtud de ir controlando el avance de la nación de manera ordenada, sin embargo los errores y cambios políticos no ayudaron a que dicho sistema se fuera fortaleciendo a medida que el país tenía un crecimiento, en la actualidad el sistema financiero cuenta con una estructura más fuerte, demostrando mayor eficiencia en el manejo del dinero de la nación.

Cabe mencionar que muchos de los hechos que se presentan en los párrafos anteriores están accesibles a todo el público, sin embargo muchos de los cambios y procesos de modificación del SFM quedan aun como parte de la historia haciendo imposible una recopilación de todos y cada uno de ellos, es por esto que se recomienda realizar, como parte de una ampliación de conocimiento histórico general, una investigación y lectura con alguna fuente directa que se especialice en el tema.



## CAPITULO II. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

---

### A. GENERALES

En México las recientes crisis económicas y financieras de México y aun más del mundo, han logrado plantear una serie de preguntas sobre las fortalezas del SFM y la capacidad de respuesta que deben tener los sectores públicos y privados en materia de estabilidad económica.

En México se ha trabajado para reducir el impacto desfavorable que tienen los choques externos sobre la economía nacional a través del saneamiento de las finanzas públicas, el orden monetario, la flexibilidad cambiaria, la reducción del endeudamiento externo y el fortalecimiento del sistema financiero.

Durante muchos años el SFM se ha transformado y organizado de cierta manera con el fin que su estructura permanezca firme y solida ante cambios financieros mundiales<sup>8</sup>, pero no es sino hasta la última década, la conducción responsable de la política fiscal ha permitido disminuir paulatinamente el déficit e incluso generar desde 2006 ligeros superávits en el balance público. Lo anterior ha permitido reducir la vulnerabilidad de las finanzas públicas frente a eventos externos, al tiempo que contribuye a la estabilidad económica en general, al aminorar la presión que ejerce el sector público sobre los precios, el tipo de cambio, el crédito, la confianza internacional y las cuentas externas.

Sin embargo a pesar de los esfuerzos realizados, existen aun deficiencias que hace vulnerable a nuestro sistema financiero, en los siguientes párrafos se encontrara información sobre las fortalezas y debilidades del SFM, la forma en que se han ido forjando estos y las responsabilidades a quienes se otorgan.

---

<sup>8</sup> Véase *Capítulo I de esta tesis, Evolución y Consolidación del SFM.*

## B. FORTALEZA

México es un país sumamente noble y de grandes cualidades, los mexicanos destacan por su espíritu emprendedor y sagaz, espíritu que ha nos ha dado el titulo de país unido y que lucha contra las adversidades, esta fortaleza tal vez sea la más grande que tenemos los mexicanos, y este mismo aspecto ha hecho que nuestro sistema financiero posea varias cualidades que fortalecen el desarrollo de este, el Gobierno Federal ha tenido que tomar medidas para poder impedir el colapso del aparato financiero y productivo del país y evitar así posibles recesiones profundas que causen trastornos sociales y políticos de alto costo. Para hacer lo anterior, el Gobierno Mexicano tuvo que adoptar e implementar paquetes para apoyar la situación financiera de bancos y deudores.

Algunas de las fortalezas que el SFM tiene son:

- *Asesorías y regularizaciones por otros países.*

La experiencia que otros países desarrollados financieramente más que el nuestro es una herramienta fundamental que proporciona seguridad a las decisiones financieras tomadas por nuestro sistema. Esto ayuda al desarrollo económico mexicano.

- *Se lleva a cabo el proceso de internacionalización*

Esta fortaleza es de suma importancia, el contexto de la globalización económica se ha extendido a muchas regiones del mundo y México no es la excepción, en materia financiera se han creado esquemas normativos que facilitan el libre flujo de capitales, esto genera que ante los escasos resultados obtenidos con la privatización bancaria, el gobierno haya asumido la tarea de acelerar el procedimiento de apertura del sistema financiero. Para ello ha eliminado las restricciones que impedían a la inversión extranjera participar en la intermediación financiera.

Si bien es cierto que la aceptación para la banca extranjera participe en el mercado local estuvieron inicialmente limitadas a algunas operaciones financieras con características específicas, a mediano y a largo plazo, sus posibilidades para incrementar su

participación en los diferentes segmentos del mercado financiero se han ampliado. Esto podría contribuir a que los procesos de intermediación financiera se vuelvan más eficientes y expeditos.

- *Transformaciones normativas.*

El SFM no tiene un estancamiento precisamente por utilizar las transformaciones normativas e irse adecuando legalmente conforme a los cambios globales económicos.

- *Competencia entre intermediarios.*

Esta parte hace que el desempeño entre los intermediarios sea más activo y ofrecer servicios con mayor calidad y eficiencia.

- *Seguridad jurídica*
- *Bases jurídicas solidas en contratos como mercados a futuros.*
- *Regulación clara y supervisión de sus normatividades.*
- *Innovación en productos financieros*
- *Respaldo de importantes instituciones de crédito.*

Y no solo de crédito, aseguradoras y afianzadoras que actualmente están instaladas en nuestro país que trabajan de manera solida y con técnicas económicas muy eficientes para el servicio del consumidor.

- *Desarrollo tecnológico y competitividad.*

El rol de la tecnología en el ámbito de la economía y el sistema financiero desempeña un papel muy importante, puesto que la inversión en este ramo permite evolucionar hacia la eficiencia y calidad en el servicio obteniendo así ventajas competitivas.

La tecnología de información ha sido el motor del cambio en los bancos, el concentrar todas las operaciones bajo el esquema cliente/servidor y operar absolutamente todo desde un ordenador ha sido la tendencia desarrollada en la mayor parte de los bancos.

Se puede decir también que en el pasado el funcionamiento del gobierno, de la banca y de la gran mayoría de las grandes empresas mexicanas dependía del crédito externo, lo cual no ocurre actualmente.

De 1994 a 2005 fue un periodo de fortalecimiento de la banca mexicana, de digerir su propia crisis y hoy está fuerte, bien capitalizada, con buenas prácticas. La desaceleración de la economía de Estado Unidos se ha transmitido a México, sin embargo ha sido de manera gradual, lo que ha permitido al gobierno implementar medidas correctivas y preventivas y evitar que se desplome la actividad económica.

### **C. DEBILIDADES**

Entiéndase por debilidad como falta de fuerza para tomar resoluciones a situaciones presentadas en un lapso de tiempo. Existen varios factores tanto internos como externos que hacen que el SFM pueda mostrar ciertos síntomas de debilidad al ser compararlo con otros sistemas financieros o al presentarse una crisis mundial.

La economía dependiente con Estados Unidos de Norte América es un factor importantísimo que afecta directamente al SFM, la dependencia con este sistema económico suele ser en su mayoría de gran ayuda puesto que como siempre ha pasado o por lo menos hasta últimos tiempos, el país vecino ha manejado un estándar económico aceptable lo que hace que nos mantengamos con cierta estabilidad financiera, pero al final solo es eso, una estabilidad financiera que no crece y no se desarrolla.

No existe una política de aceptación a inversiones extranjeras, lo que significa que no se están observando las necesidades y características de sus inversiones potenciales, y por lo tanto no puede existir un sistema financiero que sea eficiente.

A mediados de junio de 1990, Carlos Salinas de Gortari, Presidente de México, y George Bush, Presidente de Estados Unidos, acordaron las negociaciones sobre un acuerdo de libre comercio entre los dos países. Más tarde, Canadá se incorporó a las negociaciones, iniciándose de esta forma los trabajos trilaterales con el objetivo de crear una zona de libre comercio en América del Norte. En el año 1991 los presidentes de los tres países anuncian su decisión de negociar el TLC y en junio de ese año se da la primera reunión ministerial de negociaciones. Esta parte sin duda trae beneficios a México sin embargo la problemática del SFM no solo se resuelve por la liberación comercial, por que las asimetrías entre estos paises es tan notable que no se puede hablar de negociaciones en términos de igualdad.

México aun no tiene la experiencia financiera que otros países han adquirido, lo que trae consigo otra debilidad, no puede actualmente crear un sistema o plan continuo de estrategias ante los retos que se plantean en el entorno mundial<sup>9</sup>.

Una desventaja del SFM es que los banqueros mexicanos compraron bancos caros y con problemas de cartera, mientras que los bancos extranjeros han comprado bancos depurados y a precios más baratos. Si bien la capitalización de los bancos realizada a través de la participación de capital extranjero inyectándoles dinero fresco, ha sido positiva, el capital extranjero ha venido a competir en mejores condiciones que los bancos nacionales ganado terreno debido a un costo menor de fondeo y a una operación más eficiente.

Los bancos centrales advierten al SFM que si las entidades no tienen a punto sus sistemas de intercambio y compensación bancaria podrán provocar problemas en la propia entidad afectada, así como al sistema financiero en general, es por eso que el SFM, tendrá que poner especial atención en cuatro áreas de suma importancia para que esas debilidades se conviertan en una fortaleza:

---

<sup>9</sup> Comentario: cabe hacer mención que al realizar planes de estrategia considerando el entorno mundial que se encuentra en constante mutación, no debe de hacer olvidar el objetivo esencial del SFM; el lograr desarrollo interno.

1. La productividad del SFM
2. La competitividad de su sistema
3. La generación de empleos
4. El ahorro interno del país.

Un último aspecto importante que suele ser una debilidad del Sistema Financiero Mexicano y que es puramente de manera interna y que desafortunadamente existe de forma continua, son las diferencias políticas y movimientos civiles que atrasan y traban el desarrollo del país, esto genera turbulencias financieras como las devaluaciones o errores (como se le ha llamado a la crisis financiera de 1994), la pérdida de control de los partidos políticos por acceder al poder y algunas otras circunstancias que merman el desempeño eficiente e imparcial de la economía del país.

Lo anterior ha hecho que El Sistema Financiero Mexicano este lejos de operar bajo estándares de primer mundo. De acuerdo con el Foro Económico Mundial 2008, la debilidad regulatoria, el reducido número de bancos e instituciones financieras, y la “ineficacia” de los consejos de administración, colocan al país entre los diez peores evaluados<sup>10</sup>. Actualmente México ocupa la posición 43 entre los 52 sistemas financieros más grandes del mundo.

---

<sup>10</sup>[www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/finanzas/sistema\\_bancario\\_con\\_debilidades\\_concluye\\_el\\_fem/3472](http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/finanzas/sistema_bancario_con_debilidades_concluye_el_fem/3472)

## D. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO.

El SFM en la actualidad cuenta con una estructura fuerte, se menciona que las ventajas y fortalezas son en mayor parte adquiridas por el proceso de internacionalización y por un sistema de asesorías acertadas de países que han evolucionado favorablemente su economía, la tecnología es un recurso que está siendo aplicado correctamente, aparte que México cuenta ahora con el respaldo de instituciones financieras de gran nombre en el mundo por haber manejado un estándar de estabilidad en los últimos periodos de gobierno, sin embargo también existen también una serie de desventajas que pueden hacer en cierto caso temblar a nuestra economía, una de las más importantes es la dependencia fuertemente arraigada hacia el país vecino, así como la inexperiencia que aun se tiene ante los cambios y crisis mundiales, las malas decisiones bancarias pueden también afectar la estabilidad que se ha logrado dar al sistema financiero, sin embargo como se ha demostrado en tiempos recientes ante la recesión económica de Estados Unidos y ante la crisis mundial que esto genero, México se encuentra sobre una plataforma fuerte y ha tomado las medidas preventivas necesarias para que el impacto de dichas crisis no cause efectos de gran escala en su economías, cosa que tal vez en años pasados no hubiera sido posible.

Como dice James Bilodeau, analista del Foro Económico Mundial:

*“No sólo se trata de no tener crisis, sino de lograr un equilibrio entre estabilidad, innovación, expansión del crédito y rentabilidad”*

## CAPITULO II. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

---

### A. GENERALES

En México las recientes crisis económicas y financieras de México y aun más del mundo, han logrado plantear una serie de preguntas sobre las fortalezas del SFM y la capacidad de respuesta que deben tener los sectores públicos y privados en materia de estabilidad económica.

En México se ha trabajado para reducir el impacto desfavorable que tienen los choques externos sobre la economía nacional a través del saneamiento de las finanzas públicas, el orden monetario, la flexibilidad cambiaria, la reducción del endeudamiento externo y el fortalecimiento del sistema financiero.

Durante muchos años el SFM se ha transformado y organizado de cierta manera con el fin que su estructura permanezca firme y solida ante cambios financieros mundiales<sup>1</sup>, pero no es sino hasta la última década, la conducción responsable de la política fiscal ha permitido disminuir paulatinamente el déficit e incluso generar desde 2006 ligeros superávits en el balance público. Lo anterior ha permitido reducir la vulnerabilidad de las finanzas públicas frente a eventos externos, al tiempo que contribuye a la estabilidad económica en general, al aminorar la presión que ejerce el sector público sobre los precios, el tipo de cambio, el crédito, la confianza internacional y las cuentas externas.

Sin embargo a pesar de los esfuerzos realizados, existen aun deficiencias que hace vulnerable a nuestro sistema financiero, en los siguientes párrafos se encontrara información sobre las fortalezas y debilidades del SFM, la forma en que se han ido forjando estos y las responsabilidades a quienes se otorgan.

---

<sup>1</sup> Véase *Capítulo I* de esta tesis, *Evolución y Consolidación del SFM*.



## B. FORTALEZA

México es un país sumamente noble y de grandes cualidades, los mexicanos destacan por su espíritu emprendedor y sagaz, espíritu que ha nos ha dado el titulo de país unido y que lucha contra las adversidades, esta fortaleza tal vez sea la más grande que tenemos los mexicanos, y este mismo aspecto ha hecho que nuestro sistema financiero posea varias cualidades que fortalecen el desarrollo de este, el Gobierno Federal ha tenido que tomar medidas para poder impedir el colapso del aparato financiero y productivo del país y evitar así posibles recesiones profundas que causen trastornos sociales y políticos de alto costo. Para hacer lo anterior, el Gobierno Mexicano tuvo que adoptar e implementar paquetes para apoyar la situación financiera de bancos y deudores.

Algunas de las fortalezas que el SFM tiene son:

- *Asesorías y regularizaciones por otros países.*

La experiencia que otros países desarrollados financieramente más que el nuestro es una herramienta fundamental que proporciona seguridad a las decisiones financieras tomadas por nuestro sistema. Esto ayuda al desarrollo económico mexicano.

- *Se lleva a cabo el proceso de internacionalización*

Esta fortaleza es de suma importancia, el contexto de la globalización económica se ha extendido a muchas regiones del mundo y México no es la excepción, en materia financiera se han creado esquemas normativos que facilitan el libre flujo de capitales, esto genera que ante los escasos resultados obtenidos con la privatización bancaria, el gobierno haya asumido la tarea de acelerar el procedimiento de apertura del sistema financiero. Para ello ha eliminado las restricciones que impedían a la inversión extranjera participar en la intermediación financiera.

Si bien es cierto que la aceptación para la banca extranjera participe en el mercado local estuvieron inicialmente limitadas a algunas operaciones financieras con características específicas, a mediano y a largo plazo, sus posibilidades para incrementar su

participación en los diferentes segmentos del mercado financiero se han ampliado. Esto podría contribuir a que los procesos de intermediación financiera se vuelvan más eficientes y expeditos.

- *Transformaciones normativas.*

El SFM no tiene un estancamiento precisamente por utilizar las transformaciones normativas e irse adecuando legalmente conforme a los cambios globales económicos.

- *Competencia entre intermediarios.*

Esta parte hace que el desempeño entre los intermediarios sea más activo y ofrecer servicios con mayor calidad y eficiencia.

- *Seguridad jurídica*
- *Bases jurídicas solidas en contratos como mercados a futuros.*
- *Regulación clara y supervisión de sus normatividades.*
- *Innovación en productos financieros*
- *Respaldo de importantes instituciones de crédito.*

Y no solo de crédito, aseguradoras y afianzadoras que actualmente están instaladas en nuestro país que trabajan de manera solida y con técnicas económicas muy eficientes para el servicio del consumidor.

- *Desarrollo tecnológico y competitividad.*

El rol de la tecnología en el ámbito de la economía y el sistema financiero desempeña un papel muy importante, puesto que la inversión en este ramo permite evolucionar hacia la eficiencia y calidad en el servicio obteniendo así ventajas competitivas.

La tecnología de información ha sido el motor del cambio en los bancos, el concentrar todas las operaciones bajo el esquema cliente/servidor y operar absolutamente todo desde un ordenador ha sido la tendencia desarrollada en la mayor parte de los bancos.

Se puede decir también que en el pasado el funcionamiento del gobierno, de la banca y de la gran mayoría de las grandes empresas mexicanas dependía del crédito externo, lo cual no ocurre actualmente.

De 1994 a 2005 fue un periodo de fortalecimiento de la banca mexicana, de digerir su propia crisis y hoy está fuerte, bien capitalizada, con buenas prácticas. La desaceleración de la economía de Estado Unidos se ha transmitido a México, sin embargo ha sido de manera gradual, lo que ha permitido al gobierno implementar medidas correctivas y preventivas y evitar que se desplome la actividad económica.

### **C. DEBILIDADES**

Entiéndase por debilidad como falta de fuerza para tomar resoluciones a situaciones presentadas en un lapso de tiempo. Existen varios factores tanto internos como externos que hacen que el SFM pueda mostrar ciertos síntomas de debilidad al ser compararlo con otros sistemas financieros o al presentarse una crisis mundial.

La economía dependiente con Estados Unidos de Norte América es un factor importantísimo que afecta directamente al SFM, la dependencia con este sistema económico suele ser en su mayoría de gran ayuda puesto que como siempre ha pasado o por lo menos hasta últimos tiempos, el país vecino ha manejado un estándar económico aceptable lo que hace que nos mantengamos con cierta estabilidad financiera, pero al final solo es eso, una estabilidad financiera que no crece y no se desarrolla.

No existe una política de aceptación a inversiones extranjeras, lo que significa que no se están observando las necesidades y características de sus inversiones potenciales, y por lo tanto no puede existir un sistema financiero que sea eficiente.

A mediados de junio de 1990, Carlos Salinas de Gortari, Presidente de México, y George Bush, Presidente de Estados Unidos, acordaron las negociaciones sobre un acuerdo de libre comercio entre los dos países. Más tarde, Canadá se incorporó a las negociaciones, iniciándose de esta forma los trabajos trilaterales con el objetivo de crear una zona de libre comercio en América del Norte. En el año 1991 los presidentes de los tres países anuncian su decisión de negociar el TLC y en junio de ese año se da la primera reunión ministerial de negociaciones. Esta parte sin duda trae beneficios a México sin embargo la problemática del SFM no solo se resuelve por la liberación comercial, por que las asimetrías entre estos paises es tan notable que no se puede hablar de negociaciones en términos de igualdad.

México aun no tiene la experiencia financiera que otros países han adquirido, lo que trae consigo otra debilidad, no puede actualmente crear un sistema o plan continuo de estrategias ante los retos que se plantean en el entorno mundial<sup>2</sup>.

Una desventaja del SFM es que los banqueros mexicanos compraron bancos caros y con problemas de cartera, mientras que los bancos extranjeros han comprado bancos depurados y a precios más baratos. Si bien la capitalización de los bancos realizada a través de la participación de capital extranjero inyectándoles dinero fresco, ha sido positiva, el capital extranjero ha venido a competir en mejores condiciones que los bancos nacionales ganado terreno debido a un costo menor de fondeo y a una operación más eficiente.

Los bancos centrales advierten al SFM que si las entidades no tienen a punto sus sistemas de intercambio y compensación bancaria podrán provocar problemas en la propia entidad afectada, así como al sistema financiero en general, es por eso que el SFM, tendrá que poner especial atención en cuatro áreas de suma importancia para que esas debilidades se conviertan en una fortaleza:

---

<sup>2</sup> Comentario: cabe hacer mención que el realizar planes de estrategia considerando el entorno mundial que se encuentra en constante mutación, no debe de hacer olvidar el objetivo esencial del SFM; el lograr desarrollo interno.

1. La productividad del SFM
2. La competitividad de su sistema
3. La generación de empleos
4. El ahorro interno del país.

Un último aspecto importante que suele ser una debilidad del Sistema Financiero Mexicano y que es puramente de manera interna y que desafortunadamente existe de forma continua, son las diferencias políticas y movimientos civiles que atrasan y traban el desarrollo del país, esto genera turbulencias financieras como las devaluaciones o errores (como se le ha llamado a la crisis financiera de 1994), la pérdida de control de los partidos políticos por acceder al poder y algunas otras circunstancias que merman el desempeño eficiente e imparcial de la economía del país.

Lo anterior ha hecho que El Sistema Financiero Mexicano este lejos de operar bajo estándares de primer mundo. De acuerdo con el Foro Económico Mundial 2008, la debilidad regulatoria, el reducido número de bancos e instituciones financieras, y la “ineficacia” de los consejos de administración, colocan al país entre los diez peores evaluados<sup>3</sup>. Actualmente México ocupa la posición 43 entre los 52 sistemas financieros más grandes del mundo.

---

<sup>3</sup>[www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/finanzas/sistema\\_bancario\\_con\\_debilidades,\\_concluye\\_el\\_fem/34721](http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/finanzas/sistema_bancario_con_debilidades,_concluye_el_fem/34721)

## D. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO.

El SFM en la actualidad cuenta con una estructura fuerte, se menciona que las ventajas y fortalezas son en mayor parte adquiridas por el proceso de internacionalización y por un sistema de asesorías acertadas de países que han evolucionado favorablemente su economía, la tecnología es un recurso que está siendo aplicado correctamente, aparte que México cuenta ahora con el respaldo de instituciones financieras de gran nombre en el mundo por haber manejado un estándar de estabilidad en los últimos periodos de gobierno, sin embargo también existen también una serie de desventajas que pueden hacer en cierto caso temblar a nuestra economía, una de las más importantes es la dependencia fuertemente arraigada hacia el país vecino, así como la inexperiencia que aun se tiene ante los cambios y crisis mundiales, las malas decisiones bancarias pueden también afectar la estabilidad que se ha logrado dar al sistema financiero, sin embargo como se ha demostrado en tiempos recientes ante la recesión económica de Estados Unidos y ante la crisis mundial que esto genero, México se encuentra sobre una plataforma fuerte y ha tomado las medidas preventivas necesarias para que el impacto de dichas crisis no cause efectos de gran escala en su economías, cosa que tal vez en años pasados no hubiera sido posible.

Como dice James Bilodeau, analista del Foro Económico Mundial:

*“No sólo se trata de no tener crisis, sino de lograr un equilibrio entre estabilidad, innovación, expansión del crédito y rentabilidad”*

## CAPITULO III. TIPOS DE FINANCIAMIENTO EN EL MERCADO.

---

### A. GENERALES

Ahora bien hemos llegado a una parte esencial de la investigación, la siguiente información presenta un panorama amplio que introduce a los párrafos posteriores para su entendimiento y comprensión, se describirá primeramente los términos utilizados y relacionados con los créditos y financiamientos, seguido se plasmara una clasificación general de los créditos disponibles en el SFM.

Es recurrente que los términos financiamiento, crédito y prestamos los asociemos en común a la obtención de un dinero ajeno para utilizarlo en proyectos propios, esto es correcto, sin embargo habrá que definir estos términos para su conocimiento y aplicación correcta en los diferentes escenarios cotidianos. Es importante que el lector comprenda estos conceptos ya que de aquí en adelante se tocaran muy frecuentemente, y es parte fundamental de la investigación.

- Préstamo: Transferencia de poder adquisitivo (en una sola acción) entre unidades económicas (naciones o gobiernos, empresas o individuos), para proporcionar asistencia financiera al prestatario a cambio de un interés y a veces, otras ventajas para el prestamista<sup>1</sup>. Obtener un préstamo es necesariamente comprar dinero.
- Crédito: Se entiende como el término utilizado en el comercio y finanzas para referirse a las transacciones que implican una transferencia de dinero (en una o varias emisiones) que debe devolverse transcurrido cierto tiempo. Por tanto, el que transfiere el dinero se convierte en acreedor y el que lo recibe en deudor; los términos crédito y deuda reflejan pues una misma transacción desde dos puntos

---

<sup>1</sup> <http://www.definicion.org/prestamo>

de vista contrapuestos. Finalmente, el crédito implica el cambio de riqueza presente por riqueza futura.<sup>2</sup>

Nótese que en este punto ya se habla de un préstamo de dinero en específico, entre una institución o individuo con capital y el acreedor o deudor.

Con estas dos definiciones podemos establecer para el lector lo que es un financiamiento, objeto de nuestro estudio.

- Financiamiento: Es el conjunto de recursos monetarios financieros para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios<sup>3</sup>.

Dentro de la definición de financiamiento podemos destacar en esencia que es la utilización de los créditos y la aplicación de los mismos para llevar a cabo una actividad definida. Ahora bien ya tenemos las definiciones principales de lo que son los créditos, pero ahora se tendrá que conocer su clasificación, ya que de acuerdo a la clasificación que se muestre, se puede establecer un panorama general de su ubicación y existencia.

## 1. CLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS

Existen muchas clases de créditos, desde los más simples como créditos en especie o cambio de bienes materiales de bajo valor ante la sociedad, hasta los más complejos como créditos internacionales, que son complejos tan solo por el hecho que para su tramite son necesarios ciertos requisitos que son difíciles de cubrir, es por esto que es necesario una clasificación de los mismos.

Es importante tener un clasificación de acuerdo a la manera de interactuar en los diferentes escenarios de requerimiento según el caso de estudio, para esto vamos a definir 5 escenarios de clasificación en donde generalmente el usuario de un crédito

---

<sup>2</sup> ACHING GUZMÁN, CESAR, *Matemáticas financieras para toma de decisiones empresariales*, Edición Electrónica, [www.eumed.net/libros/2006b/cag3/](http://www.eumed.net/libros/2006b/cag3/)

<sup>3</sup> <http://www.definicion.org/financiamiento>



podrá establecer el tipo de crédito deseado de acuerdo a la situación objeto del préstamo.

#### a. SEGÚN SU ORIGEN

El primer grupo lo componen los créditos que se distinguen por el origen de la fuente crediticia, estos son:

- Créditos comerciales, son los que los fabricantes conceden a otros para financiar la producción y distribución de bienes; créditos a la inversión, demandados por las empresas para financiar la adquisición de bienes de equipo, las cuales también pueden financiar estas inversiones emitiendo bonos, pagarés de empresas y otros instrumentos financieros que, por lo tanto, constituyen un crédito que recibe la empresa.
- Créditos bancarios, son los concedidos por los bancos como préstamos, créditos al consumo o créditos personales, que permiten a los individuos adquirir bienes y pagarlos a plazos;
- Créditos hipotecarios, concedidos por los bancos y entidades financieras autorizadas, contra garantía del bien inmueble adquirido;
- Créditos contra emisión de deuda pública. Que reciben los gobiernos centrales, regionales o locales al emitir deuda pública;
- Créditos internacionales, son los que concede un gobierno a otro, o una institución internacional a un gobierno, como es el caso de los créditos que concede el Banco Mundial.

También existe otro tipo de clasificación de los créditos que son importantes como lo son:

#### b. SEGÚN SU DESTINO

- De producción: Crédito aplicado a la agricultura, ganadería, pesca, comercios, industrias y transporte de las distintas actividades económicas.

- De consumo: Para facilitar la adquisición de bienes personales.
- Hipotecarios, destinados a la compra de bienes inmuebles,

### c. SEGÚN EL PLAZO

- A corto y mediano plazo: Otorgados por Bancos a proveedores de materia prima para la producción y consumo.
- A largo plazo: Para viviendas familiares e inmuebles, equipamientos, maquinarias, etc.

### d. SEGÚN LA GARANTÍA

- Personal. Créditos a sola firma sobre sus antecedentes personales y comerciales.
- Real (hipotecas). Prendarias cuando el acreedor puede garantizar sobre un objeto que afecta en beneficio del acreedor.

Ya se han descrito la clasificación general de los créditos, sus formas más generales y particulares, esto nos abre el abanico de conocimiento de donde se ubican y cuáles son los existentes en el mercado. Esto da pie a que una vez que definamos que tipo de crédito requerido según su clasificación y de acuerdo a nuestras necesidades del proyecto podemos definir el tipo específico del crédito según la siguiente clasificación y determinar también los requerimientos del mismo<sup>4</sup>.

## **B. FUENTES INTERNAS**

Este tipo de de fuentes son aquellas generadas dentro de la empresa, como resultado de sus operaciones y promoción, entre éstas están:

---

<sup>4</sup> Véase Capítulo IV de esta tesis, Requisitos Para Obtener Un Crédito.

*Aportaciones de los Socios:* Referida a las aportaciones de los socios, en el momento de constituir legalmente la sociedad (capital social) o mediante nuevas aportaciones con el fin de aumentar éste.

Este tipo de financiamiento se utiliza generalmente cuando la empresa ya es más estable y por causas de expansión o de alguna inversión fuerte se requiere aumentar el capital contable o el capital en caja para realizar un proyecto, generalmente no se utilizara para nuestro objeto de estudio, sin embargo es importante saber de su conocimiento.

*Las Utilidades Reinvertidas* es otra fuente que es muy común, sobre todo en las empresas de nueva creación, y en la cual, los socios deciden que en los primeros años, no repartirán dividendos, sino que estos son invertidos en la organización mediante la programación predeterminada de adquisiciones o construcciones (compras calendarizadas de mobiliario y equipo, según necesidades ya conocidas).

Otro fuente interna de financiamiento es la conocida como *Depreciaciones y Amortizaciones*; son operaciones mediante las cuales, y al paso del tiempo, las empresas recuperan el costo de la inversión, por que las provisiones para tal fin son aplicados directamente a los gastos de la empresa, disminuyendo con esto las utilidades, por lo tanto, no existe la salida de dinero al pagar menos impuestos y dividendos.

*Los Incrementos de Pasivos Acumulados:* Son los generados íntegramente en la empresa. Como ejemplo tenemos los impuestos que deben ser reconocidos mensualmente, independientemente de su pago, las pensiones, las provisiones contingentes (accidentes, devaluaciones, incendios), etc.

Y por último la *Venta de Activos* (desinversiones) como la venta de terrenos, edificios o maquinaria en desuso para cubrir necesidades financieras.

Aquí se presentan pues las principales fuentes internas de financiamiento para una empresa, con esto es posible crearse un panorama para incluso tomar una decisión de financiamiento, sin embargo las fuentes externas son otra opción de financiar un

proyecto, este tipo de financiamientos son los más comunes para empresas de creación nuevas o aquellas consolidadas, sin embargo tendrán que ponerse especial atención ya que la mayoría de estas fuentes como se explica son compromisos adquiridos con terceras personas las cuales requieren de la aceptación de responsabilidades civiles, jurídicas o de otro tipo y por lo tanto habrá que planear un correcto pago de su capital invertido.

## C. FUENTES EXTERNAS

### 1. PROVEEDORAS

Esta fuente es la más común. Generada mediante la adquisición o compra de bienes y servicios que la empresa utiliza para sus operaciones a corto y largo plazo. El monto del crédito está en función de la demanda del bien o servicio de mercado<sup>5</sup>. Esta fuente de financiamiento es necesaria analizarla con detenimiento, para determinar los costos reales teniendo en cuenta los descuentos por pronto pago, el tiempo de pago y sus condiciones, así como la investigación de las políticas de ventas de diferentes proveedores que existen en el mercado.

### 2. CRÉDITOS BANCARIOS

Las principales operaciones crediticias, que son ofrecidas por las instituciones bancarias de acuerdo a su clasificación son a corto y a largo plazo. El préstamo, que puede estar garantizado por bienes del activo fijo u otras garantías. Los bancos y las instituciones financieras pueden establecer sus propias tasas de interés para las operaciones de préstamo y ahorros.

Estos tipos de financiamiento son muy comunes en cuanto al giro de la construcción, así como también los son los créditos proveedores, sin embargo hay que tener la capacidad para encontrar proveedores que se adapten a las necesidades de la empresa; en cuanto los créditos bancarios son también muy comunes para personas

---

<sup>5</sup> GASCA CASILLAS, JULIETA, *La Problemática Y Necesidad De Financiamiento Para Obra Pública En Las Pequeñas Empresas Constructora En La Zona Norte Del Estado de Veracruz*. Tesis. México, D.F.

físicas o cuando se requiere de financiamientos de alto nivel económico. La única desventaja es que los costos por adquirir un préstamo de este tipo suelen ser muy altos.

## **D. TIPOS DE CRÉDITOS DISPONIBLES**

### **1. FUENTES DE FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO**

Esta es otra de las clasificaciones del financiamiento a través de sus formas de crédito, los financiamientos a corto plazo vienen a complementar los recursos que son necesarios para cubrir el ciclo comercial o productivo de las empresas y que generalmente son de tiempos reducidos y normalmente no pasan de seis meses, aunque existen empresas que tienen un ciclo mayor como algunas constructoras.

Es muy importante conocer el ciclo de cada empresa en particular para definir el plazo que corresponda al financiamiento; en ocasiones por falta de conocimiento del ciclo de un negocio se obtienen préstamos a menor plazo del requerido, lo cual da la impresión de falta de liquidez de la empresa al tener que hacerse una renovación, siendo que el plazo se determinó arbitrariamente.

Es necesario saber que en muchas ocasiones se otorgan créditos a menor plazo del requerido, porque es más fácil su trámite tanto para quien lo solicita, como para quien concede el crédito, porque tanto el estudio como la documentación que se utilizan para su análisis y autorización son más sencillos y ocupan menos tiempo para su trámite y sobre todo para que el solicitante pueda disponer de él.

Los financiamientos a corto plazo, vienen a constituir el complemento de capital de trabajo para financiar el ciclo comercial ó productivo de las empresas, son de muy diversa índole y los elementos que determinan el tipo de crédito que deberá requerirse, se producen en forma natural al estarse realizando la actividad propia del negocio.

A continuación se hará una explicación de las principales fuentes de financiamiento señaladas como a corto plazo

### **- Utilidades retenidas**

Es la fuente de financiamiento más importante con que cuenta una empresa, con la característica adicional de ser de generación interna. Son todas aquellas ganancias que se obtienen en un periodo normal de operaciones.

Una vez que una compañía se ha constituido e inicia sus operaciones espera obtener utilidades, las cuales podrá retener o podrá distribuir entre los dueños.

Una empresa con éxito tiene como principal fuente de fondos el efectivo proveniente de las operaciones, después de haber cubierto los gastos e impuestos y los dividendos en efectivo a los accionistas.

La retención de utilidades es la manera más fácil de obtener financiamiento ya que es capital propio y es una de las fuentes más importantes de fondos para financiar el crecimiento de la empresa, ya que resulta de no entregar dichas utilidades a los accionistas.

Aunque este tipo de financiamiento es muy fácil, suele ser de poco impacto, pues generalmente una empresa al ser constituida como nueva, empieza con un capital bajo y el ritmo de trabajo tarda ciertos meses en estabilizarse de manera afectiva desde el punto de vista producción-ganancias, es por esto que se dice que las utilidades retenidas al comienzo pueden ser de poco impacto.<sup>6</sup>

### **- Depreciaciones y amortizaciones.**

Una parte de las entradas de efectivo la constituye la recuperación de la inversión original a través de la depreciación.

Esto se logra mediante un mecanismo de contabilidad conocido con el nombre de depreciación, que aplicado al activo intangible se llama amortización.

---

<sup>6</sup> Poco impacto se refiere a que desde el punto de vista de recurso líquido monetario son bajos.

El valor de los bienes sometidos a depreciación disminuye con el tiempo debido a su uso; esa disminución conlleva una disminución igual a la depreciación en los resultados del proyecto, pero ésta disminución no es provocada por una salida de efectivo ya que lo único que realiza es compensar la inversión original con el beneficio que se obtiene de la misma, y de ésta manera obtener de las utilidades la recuperación de la inversión.

### **- Venta de activos fijos**

Esta forma de financiamiento dentro de la empresa no forma parte de las operaciones normales de la misma, consiste en la conversión de los activos fijos, de inversiones fijas a capital de trabajo, mediante la venta de los primeros.

Activos fijos son las propiedades, bienes materiales ó derechos de los negocios que no están destinados a la venta sino que representan las inversiones de capital de una empresa utilizados en la producción ó en la fabricación de artículos para venta o en la prestación de servicios de la propia negociación a su clientela ó al público en general.

Suele suceder, que debido a los continuos avances tecnológicos, en muchas ocasiones la maquinaria comienza a ser obsoleta y se haga necesario adquirir nuevas unidades, que significaría una nueva inversión reemplazando las actuales, derivando una inversión en adquisición de activos fijos, por lo cual una manera de recuperar una parte de la primera inversión sería vender la antigua unidad.

### **- Pasivos acumulados**

Los pasivos acumulados se refieren a adeudos por la inversión de bienes y el uso de servicios ya recibidos, de los cuales no ha vencido el plazo para su pago. Surgen en forma automática en vista de que la contabilidad se lleva sobre "base acumulativa" y no sobre "base de efectivo" esto, significa que registramos dichas deudas y demás gastos en el periodo en que los recibimos, utilizando para ello una cuenta de pasivo. Como por ejemplo el pago de la letra de un camión de la compañía o los servicios de publicidad para la empresa.

### **- Cuentas por pagar**

Por lo general son originadas por la adquisición de materias primas o productos, en las llamadas cuentas abiertas, siendo una importante fuente de financiamiento. Aquí no se firma ningún documento que lo avale en donde se especifique las condiciones y obligaciones del comprador hacia el vendedor.

Estas condiciones de crédito que normalmente ofrecen, son en la base de que dejan a los compradores la opción de obtener un crédito de descuento que lo avale en donde se especifique las condiciones y obligaciones del comprador hacia el vendedor.

### **- Préstamo directo**

Esta se define como una operación de crédito por la cual una institución de crédito autorizada para hacerlo, le entrega una cierta cantidad de dinero a una persona llamada prestataria y ésta se obliga mediante la firma de un pagaré a devolver a una fecha determinada la cantidad recibida y a pagar los intereses estipulados.<sup>7</sup>

Los préstamos directos se utilizan generalmente para la compra de mercancía o materias primas, ó bien para gastos normales del negocio.

### **- Préstamo personal**

Se hacen a personas físicas, por un departamento especializado del banco y se otorgan para un propósito determinado, hasta una cantidad máxima limitada por la política institucional, para ser reintegrado a plazos.

El objeto del préstamo puede ser muy variado y en general no se aplica para comprar bienes que pudieran quedar en garantía, sino que se destina a sufragar gastos extraordinarios como viajes, reparaciones costosas de bienes muebles o inmuebles, etc.

---

<sup>7</sup> [www.monografias.com/letras\\_prestamo](http://www.monografias.com/letras_prestamo)



### **- Prestamos con colateral**

En este caso, el préstamo otorgado al cliente es documentado mediante pagaré a favor del banco, pero adicionalmente el préstamo se garantiza con documentos que formen parte de la cartera del cliente.

En el remoto caso que los documentos tuvieran vencimiento similar a los del crédito, se devolverán los documentos recibidos al momento de ser cobrado el préstamo. Si los documentos recibidos en garantía tienen vencimientos parciales, al ser cobrados se aplicarán al pago parcial del crédito, operándose al ajuste de los intereses.

### **- Crédito documentario**

Mediante ésta operación una Institución de Crédito se compromete mediante créditos establecidos, a pagar a través de sus bancos corresponsales por cuenta del acreditado, el importe de bienes específicos a un beneficiario "x" contra documentación.

Generalmente se amortiza mensualmente y requiere la celebración de un contrato consignado en escritura pública ó en instrumento privado inscrito en el Registro Público.

### **- Crédito en cuenta corriente**

Mediante éste contrato el banco autoriza al acreditado a librar cheques contra su cuenta aún cuando no tenga fondos, éste crédito facilita al cliente el manejo de su efectivo.

Se debe establecer un límite máximo y un plazo, es conveniente para el banco limitar al máximo el uso de éste tipo de crédito concediéndolo sólo a clientes de primera, en cuyo caso será suficiente la garantía personal.

### **- Aceptaciones bancarias**

Son letras de cambio emitidas por empresas medianas y pequeñas a su propia orden y aceptadas por instituciones bancarias, en base a créditos que éstas conceden a aquellas.

Estos instrumentos otorgan rendimientos a tasas preestablecidas, al portador, desde su emisión.

### **- Papel comercial**

El mercado de valores es una fuente importante de financiamiento para las empresas, ya que a través de él pueden colocar pagarés.

El papel comercial es una forma de financiamiento de acuerdo con la cual una empresa emite pagarés a corto plazo, no garantizados por activos específicos, los cuales son ofrecidos a los inversionistas a un tipo de interés ligeramente inferior a la tasa óptima.

### **- Préstamo Prendario**

Son los préstamos con garantía real, ya que existe una prenda que respalda la operación.

La cantidad a prestar se fija en un porcentaje del valor de las garantías y generalmente la institución financiera no ejerce la custodia de los bienes dados en garantía al recibir certificados de depósito ó bonos de prenda quedando la custodia de la garantía bajo la responsabilidad de un almacén general de depósito.

### **- Anticipo de Clientes**

Esta consiste en que la empresa puede obtener fondos de sus clientes en forma de anticipos contra los pedidos que se entregarán en el futuro.

### **- Descuento de documentos**

En ocasiones de necesidades inmediatas de dinero, y dado que como consecuencia de las actividades normales de las empresas se tienen documentos a cargo de terceros para ser cobrados con posterioridad, estos documentos podrán ser endosados a favor de un banco, el cual cobrará un interés por el pago anticipado de dicho documento.

Adicionalmente el banco cobra una comisión por el manejo administrativo (control y cobranza) de los documentos. El banco entrega en efectivo ó mediante abono en su cuenta de cheques el importe de los documentos deduciéndole los intereses correspondientes, así como una comisión por cobro.

Al vencimiento de los documentos, deben ser liquidados por los girados ó suscriptores, en caso contrario, se cargarán en la cuenta de cheques del cedente y devueltos al mismo.

### **- Factoraje**

El método consiste en vender las cuentas por cobrar de la empresa a un factor (agente de ventas o comprador de cuentas por cobrar) conforme a un convenio negociado previamente y por lo general flexible.

Por lo regular se dan instrucciones a los clientes para que paguen sus cuentas directamente al agente ó factor, quien actúa como departamento de crédito de la empresa.

Cuando recibe el pago, el agente retiene una parte por concepto de honorarios y abona el resto a la cuenta de la empresa. Ahora bien no solo existen esas clasificaciones, que aunque tienen mayor peso a la hora de llevar a cabo la adquisición de una fuente de financiamiento, existen también fuentes llamadas a largo plazo las cuales se describirán a continuación.

## **2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO**

Las empresas que no hayan alcanzado niveles de competitividad ó que pretendan desarrollarse en otros mercados, requerirán promover y financiar nuevos proyectos para realizar inversiones adicionales en sus plantas para hacer más eficientes sus niveles productivos hasta niveles de competencia, para lo cual requerirán soluciones de financiamiento con costos competitivos, como los que tienen otras empresas.

El proceso que debe seguirse en las decisiones de crédito para este tipo de financiamientos, implica basarse en el análisis y evaluación de las condiciones económicas de los diferentes mercados, lo que permitirá definir la viabilidad económica y financiera de los proyectos. El destino de los financiamientos a largo plazo debe corresponder a inversiones que tengan ese mismo carácter.

Dentro de las fuentes de financiamiento a largo plazo se encuentran:

### **- Crédito de Habilitación ó Avió.**

Es un contrato en el cual el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito, precisamente en la adquisición de materias primas y materiales en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensablemente para los fines de su empresa.

Las ventajas que ofrecen éste tipo de préstamo es: un plazo mayor de 180 días, y la seguridad de contar con fondos durante un plazo determinado.

### **- Crédito Refaccionario**

Es una operación de crédito por medio de la cual una institución facultada para hacerla, otorga un financiamiento a una persona dedicada a actividades de tipo industrial y agrario, para robustecer ó acrecentar el activo fijo de su empresa, con el fin de elevar ó mejorar la producción.

### **- Crédito Hipotecario**

Son pasivos contratados con instituciones de crédito, para ser aplicados en proyectos de inversión en los que involucra el crecimiento, la expansión de capacidad productiva, reubicaciones modernizaciones de plantas o proyectos para nuevos productos.

### **- Fideicomisos**

El fideicomiso es un acto jurídico que debe constar por escrito, y por el cual una persona denominada fideicomitente destina uno o varios bienes, a un fin lícito determinado, en beneficio de otra persona llamada fideicomisario encomendando su realización a una institución bancaria llamada fiduciaria, recibiendo ésta la titularidad de los bienes, únicamente con las limitaciones de los derechos adquiridos con anterioridad a la constitución del mismo fideicomiso por las partes ó por terceros, y con las que expresamente se reserve el fideicomitente y las que para él se deriven el propio fideicomiso.

De otro lado la institución bancaria adquiere los derechos que se requieran para el cumplimiento del fin, y la obligación de solo dedicarles al objetivo que se establezca al

respecto debiendo devolver los que se encuentran en su poder al extinguirse el fideicomiso salvo pacto válido en sentido diverso.

### **- Arrendamiento Financiero**

Es una fuente externa de financiamiento de las empresas. Un arrendamiento es un contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio.

Este tipo de arrendamiento es de naturaleza fija, que se extiende por un periodo largo de tiempo. Al vencer el contrato puede optar por:

- A. Comprar el bien.
- B. Prolongar el plazo pagando una renta menor.
- C. Que la arrendadora venda el bien y le dé participación de los beneficios.

### **- Emisión de Acciones.**

Las acciones son títulos corporativos cuya principal función es atribuir al tenedor de la misma calidad de miembro de una corporación: son títulos que se expiden de manera seriada y nominativa, son esencialmente especulativas, quien adquiere una acción no sabe cuánto ganará, ya que se somete al resultado de los negocios que realice la sociedad, y de la manera en que la asamblea que realice la sociedad, y de la manera en que la asamblea decide distribuir los dividendos.

### **- Emisión de Obligaciones.**

Las obligaciones son títulos de crédito que representan en forma proporcional, el pasivo contraído por una empresa, por el crédito obtenido a través de los desembolsos hechos por sus acreedores.

Las sociedades anónimas pueden emitir obligaciones que representen la participación individual de sus tenedores en crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad emisora.

Así pues se puede resumir en la siguiente tabla la clasificación de los tipos de fuentes de financiamiento, con esto el usuario es capaz de identificar aquella que convenga a sus intereses, la elección de una fuente no puede dejarse al azar, se deberán de tomar en cuenta los factores de adquisición del mismo, los requisitos para su obtención, también como la línea en donde se situara el crédito de acuerdo a la situación o planeación de la empresa para llevara a cabo la realización del proyecto.

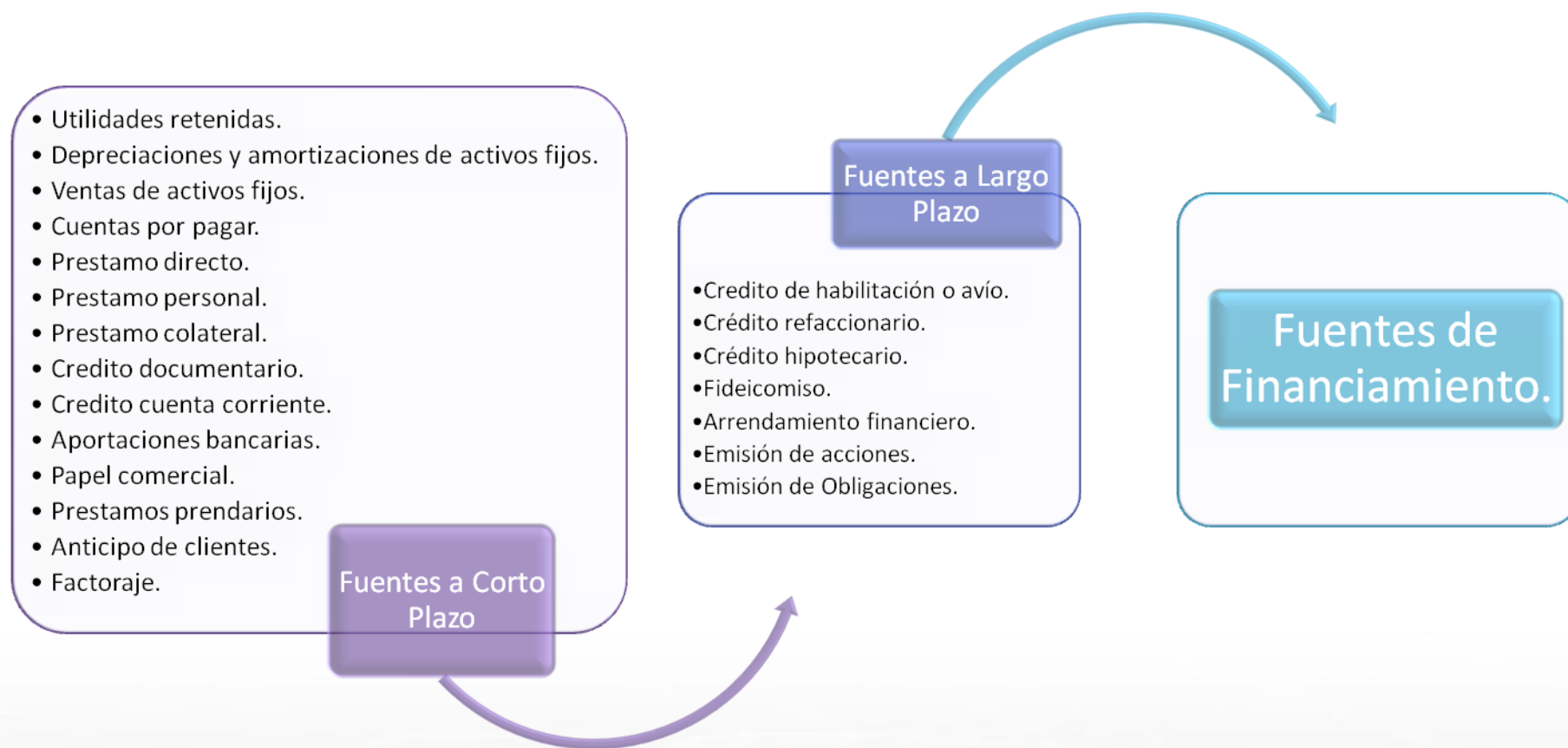


Ilustración 3.1.- Fuentes de financiamiento y su clasificación.

## **E. CONCLUSIONES DEL CAPITULO**

En la actualidad el sistema de financiamiento cubre un abanico de posibilidades de manera importante, cada día se abren más opciones para dar y obtener créditos a pequeñas, medianas y grandes empresas, se hizo conocimiento de las fuentes actuales de crédito, clasificados por distintos parámetros como plazo y destino entre otras, también se dio un panorama sobre las definiciones y diferencias entre crédito, préstamo, financiamiento y otros términos que el lector suele confundir o simplemente no tiene el conocimiento exacto sobre ellos.

La distribución de los créditos de acuerdo a su tipo y algunos ejemplos de ellos fueron mencionados en los párrafos anteriores describiendo los elementos más importantes y su uso, sin embargo debido a que cada institución financiera tiene sus propias políticas y aunque la mayoría de los diferentes tipos de crédito forman parte de la cartera de financiamiento de dichas instituciones, es imposible por la rapidez en que son creados y modificados así como la cantidad de ellos, hacer mención en esta tesis de todos y cada uno, es recomendable que para el conocimiento de cada tipo de financiamiento disponible se consulte directamente a las empresas que proporcionan este servicio, de tal manera que la atención sea personalizada y se pueda tener acceso a la información de las fuentes de financiamiento disponibles por cada institución.



## CAPITULO IV. REQUISITOS PARA OBTENER UN CRÉDITO.

---

### A. GENERALES

Cuando se trata de ser acreedor a un tipo de financiamiento o crédito por parte de una entidad financiera es necesario cubrir con un perfil que de acuerdo a las necesidades de la institución pueda ser confiable para el otorgamiento del crédito.

Primeramente debe tratarse de una persona física o moral establecida permanentemente en plaza, con cierto arraigo en la actividad ya que en términos generales, el crédito sirve para impulsar un negocio no para iniciarlo<sup>1</sup>.

Además se necesita que la persona sujeta a crédito tenga la capacidad legal para contratarse y asumir sus obligaciones, así mismo como que el solicitante tenga la solvencia moral y económica para cumplir con los pagos e intereses generados por el crédito. También que la producción o servicios que se presten tengan demanda constante en el mercado y sobre todo que el cliente tenga capacidad de pago sin ser descapitalizado<sup>2</sup>.

Aunado a lo anterior en los siguientes párrafos se podrá identificar los elementos de un crédito y los documentos y/o cualidades que se deben cumplir para la solicitud y aprobación de un crédito.

---

<sup>1</sup> Comentario: según mi opinión no puede hacerse válida esta suposición, puesto que en tiempos actuales y como es objeto de esta tesis, cada día nuevos emprendedores necesitan el impulso para fortalecer sus negocios o iniciarlos, a un crédito debería de accederse aun cuando la organización sea de reciente creación, puesto que para su adquisición existe un compromiso, incluso legalmente fundamentado, sobre el pago oportuno y total del crédito otorgado; entonces si las condiciones son las mismas, un crédito debe de ser accesible cumpliendo los requisitos que por supuesto deberán ser totalmente accesibles.

<sup>2</sup> IMEF, *Manual de Consulta: Fuentes de Financiamiento*, 1992, Guadalajara, Jalisco Pág. 47.

## B. ELEMENTOS DE UN CRÉDITO

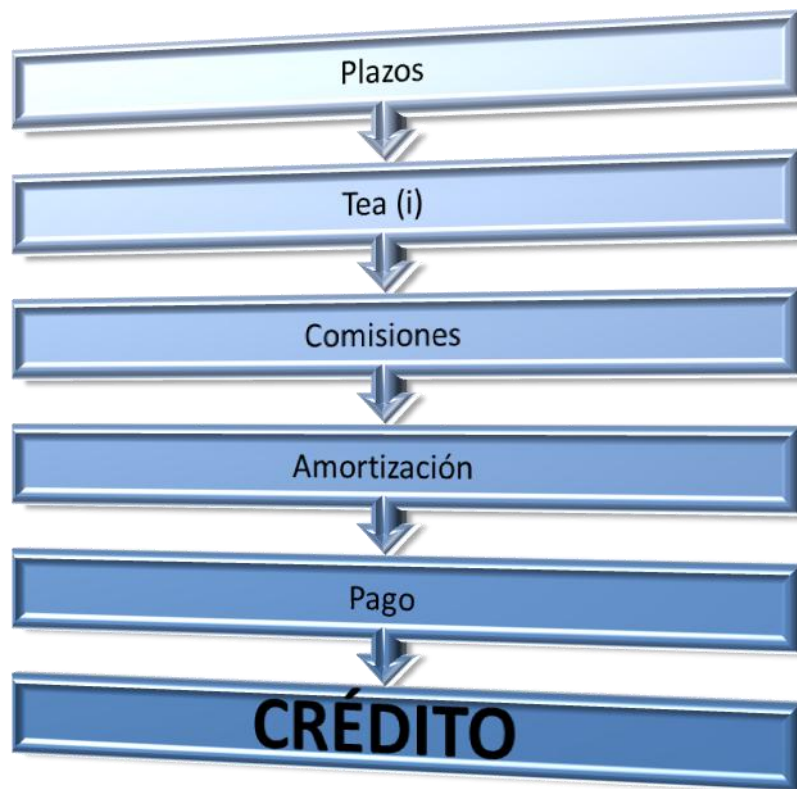
No solo es necesario conocer que tipos de préstamos hay en el mercado, también se requiere conocer que elementos contienen estos<sup>3</sup>, esto con la finalidad de identificar las partes esenciales de un crédito. Así se puede definir que los elementos de un crédito son aquellos requeridos para la obtención de un préstamo que involucran aspectos que tienen que ver directamente con su adquisición y forma de pago, así como las variables que modifican estos factores.

- Crédito. Cantidad recibida por un préstamo (VA)
- Plazos. Modalidad o tiempo en el que tenemos que devolver el crédito otorgado (n).
- TEA (i). Es la tasa efectiva anual de interés. En función del plazo en días fijado se calcula la tasa de interés equivalente, adelantada o vencida, según sea el caso.
- Interés. Rendimiento que obtenemos o pagamos por una inversión o préstamo en un período determinado. Es una cantidad de unidades monetarias (VA\*i).
- Comisiones. Al recibir un préstamo (aparte de los intereses) podemos tener otros gastos. Pueden pedirnos certificaciones registrales, suscripción de una póliza de seguros, gastos de fedatario público (notario) y de registro (de la propiedad o mercantil).
- Amortización. Reembolso del principal de los préstamos recibidos, de acuerdo al calendario de vencimiento del contrato, mediante cuotas periódicas generalmente iguales. Amortizar un préstamo es determinar las diferentes combinaciones de equivalencia del dinero a través del tiempo.
- Pago (C). Es el efectuado en cada período, que no puede variar durante la anualidad. Generalmente el pago incluye el capital y el interés, no contiene aranceles, impuestos, seguros u otros gastos, que si vienen reflejados en la tabla

---

<sup>3</sup> Los requisitos, derechos y obligaciones de un crédito varían en relación al tipo y a quien lo emite.

de amortización (estado de cuenta) que la institución financiera remite a sus clientes.



**Ilustración 4.1.- Componentes de un crédito.**

Al concertar un crédito, sabemos que cada operación implica un riesgo que debemos ser capaces de evaluar y escoger entre lo superficial y lo sustancial, para emitir juicios firmes e imparciales que deberían traducirse en decisiones que nos permitan asumir una responsabilidad.

### **C. INDICADORES PARA ADQUIRIR UN CRÉDITO**

Para la adquisición de un crédito se tiene que tomar en cuenta aspectos o requisitos que tiene que tener el solicitante, dichos aspectos funcionan más bien como indicadores<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Medida sustitutiva de información que permite calificar, valor cuantitativo o cualitativo que expresa las características o estado de un individuo. (fuente: [www.definicion.org/indicador](http://www.definicion.org/indicador))

para poder determinar si una persona puede ser sujeta o no a un crédito o prestación financiera.

Estos indicadores corresponden en muchos casos a la capacidad financiera y monetaria que pueda generar y también a las cualidades que el acreedor pueda demostrar ante la institución financiera y ante la sociedad.<sup>5</sup>

## 1. INDICADORES CUALITATIVOS

Cuando hablamos de indicadores, como ya se ha mencionado, hablamos de acciones que expresan las características de un individuo. Para la obtención de un crédito o al menos ser factible del mismo, se tienen que dar a conocer ciertos requisitos ante la institución financiera que avalen nuestro compromiso ante ellas mismas y más aun, la capacidad de poder cubrir los pagos y expectativas que genera el adquirir un crédito, incluyendo las responsabilidades por no cubrir dichos pagos.

Esta parte es muy importante ya que uno va creando un buro de crédito personal que es la puerta o entrada a nuevos proyectos de inversión, su ejecución y su financiamiento, es por eso que este tipo de aspectos no deben de tomarse a la ligera y más bien tratar de que seas indicadores benéficos para la empresa o persona sujeta al crédito.

**La moralidad** es el elemento fundamental que debe considerarse para determinar los riesgos del crédito y constituye las normas de conducta de las empresas ó de los individuos para cumplir con sus obligaciones de toda índole, con absoluta honradez, responsabilidad e integridad.

**La capacidad** también es otro elemento que debe ser considerado para el otorgamiento de un crédito, pues no es suficiente que el acreditado quiera pagar, lo importante es que lo pueda hacer, es decir, que tenga la liquidez para hacerlo; para lograr esto debe tener

---

<sup>5</sup> *Entiéndase por cualidades como el conjunto de acciones que el individuo lleva a cabo ante la sociedad como parte de su vida diaria, dichas acciones pueden generar en él una reputación aditiva o sustantiva tratándose de su incorporación a un sistema financiero, la mayoría de las veces dicha reputación determina si una acción puede ser tomada y si puede ser aprobada por un grupo social. Este caso se presenta en la acción de adquirir un crédito, la reputación es un indicador potencialmente valido para obtener un financiamiento.*

capacidad en dos sentidos, que en última instancia se resumen en uno: capacidad empresarial y capacidad económica, la primera normalmente genera a la segunda.

Ahora bien existe otro factor importante para el otorgamiento de un crédito, desgraciadamente en el actual sistema los créditos se proporcionan no tanto a la gente que los necesita realmente, si no aquellas personas que tienen el capital suficiente para pagar dichas deudas, es aquí en donde se encuentra con la primera traba contradictoria para la adquisición de los créditos, **El Capital**.

Este elemento lo constituye el patrimonio de la empresa ó persona y está formado por bienes que en última instancia representan la garantía del crédito.

Aunque ésta no esté especificada concretamente, es suficiente con que existan los bienes y que en caso extremo se puedan afectar para obtener la recuperación del crédito.

**La finalidad** es otro aspecto que se relaciona directamente con la seguridad y la liquidez. Tanto más seguro sea el buen fin de un crédito, cuanto más razonable y normal sea el destino que se le dé. Aunado a lo anterior la organización que gire un crédito deberá evaluar los siguientes aspectos para la otorgación del mismo.

En resumen pues se establece que los elementos cualitativos forman también parte importante para la obtención de un crédito y que serán factores que el probable deudor tendrá que considerar y hacer buen uso de ellos.



**Tabla 4.1.- Elementos cualitativos requeridos para el otorgamiento de un crédito**

## 2. INDICADORES CUANTITATIVOS

Ahora bien se ha descrito ya los elementos cualitativos que se tienen que tomar en cuenta a la hora de solicitar un crédito, pero también se tienen que estudiar los análisis cuantitativos de quien lo solicita, suelen estos complementarse con los elementos cualitativos de los tipos de créditos (vistos en la tabla anterior), las personas o empresas tendrán que tener bien definidos estos elementos para la obtención de un crédito, por esta razón es importante actualizar el contenido de estos conforme la empresa aumenta o disminuya en personal o simplemente hacerlo periódicamente con el objeto de actualizar dichos datos

El estudio cuantitativo de las empresas ó personas tiene un peso fundamental en las decisiones de crédito, por lo que es necesario analizarlas eliminando aspectos subjetivos que pudieran inducir a errores de apreciación en cuanto a la calidad de su administración interna ó de los bienes y servicios que distribuyen ó producen y de su capacidad y moralidad en los negocios

1. Estructura Organizacional
2. Imagen Empresarial
3. Evaluación de sistemas de planeación (metas a futuro)
- 4. Situación Financiera<sup>6</sup>**

Una vez que se encuentra con el adecuado conocimiento del solicitante que se desprende del análisis cuantitativo, se requiere efectuar la evaluación financiera que ratificará o modificará las apreciaciones recibidas.

---

<sup>6</sup> *La situación financiera comprende en este caso el análisis de los estados financieros que representen la actividad y productividad que la empresa ha generado en un cierto lapso.*

Es aquí donde entran los estados financieros, su análisis y presentación, recordemos pues que los parámetros de sanidad de una empresa están divididos en 4 aspectos: capital del trabajo, ciclo económico, dominio económico y productividad.

#### **D. REQUISITOS OFICIALES DE UNA ENTIDAD FINANCIERA**

Los requisitos oficiales que una organización financiera requieren a una empresa o individuo dependen del tipo de crédito a adquirir, sin embargo en la mayoría de los casos se encuentran presentes dos o más indicadores de los mencionados anteriormente, entiéndase que este aspecto involucra tanto a las formas legales y oficios como a los requerimientos que como prospecto de un crédito se tienen que demostrar ante la sociedad y ante la propia institución.

Con la crisis hipotecaria, el aumento de la morosidad y la carrera desbocada de los tipos de interés, no es de extrañar que los bancos endurezcan las condiciones para la concesión de un crédito. Se acabaron los tiempos de la cartilla del banco y las dos últimas nóminas.

Ahora, los bancos se fijan primero si eres trabajador por cuenta ajena o autónomo, y en uno u otro caso hay una serie de requisitos nuevos.

Para trabajadores por cuenta ajena (es decir si trabajas bajo contrato fijo): fotocopias de la ID, del último contrato de trabajo y de las últimas tres nóminas, un resumen de la vida laboral validada por la seguridad social; copia de de la libreta bancaria y de los movimientos bancarios de los últimos seis meses, incluyendo los últimos tres recibos de pagos de cualquier crédito actual (hipoteca, crédito personal, para el consumo).

Para trabajadores autónomos (es decir, si facturas a tu nombre): los mismos documentos fotocopados que en el caso de trabajadores por cuenta propia, pero en lugar del contrato se deben incluir fotocopias de la declaración de renta y de los últimos 3 recibos de pago del IVA trimestral.

Además, cada banco puede condicionar el crédito a la contratación de otros servicios: seguros y domiciliaciones<sup>7</sup>.

Aunado a lo anterior, los requisitos de los créditos, la forma de obtenerlos, garantías, responsabilidades y beneficios son reguladas bajo la reglamentación oficial jurídica correspondiente<sup>8</sup>.

De acuerdo a la tabla que se presenta en el **ANEXO 1**, se muestra algunos de los requisitos oficiales para cada tipo de crédito por institución financiera y por giro del crédito.

## **E. CONCLUSIONES DEL CAPITULO**

Durante la adquisición de un crédito es muy conveniente acceder a toda la información disponible de las condiciones en las que se puede adquirir dicho crédito, se mostro pues en este capítulo los requisitos y componentes de un crédito, dichos componentes representan una parte fundamental para el análisis de su elección, también se considero las condiciones cualitativas y cuantitativas en que es basado la adquisición de un crédito, estas condicionantes podrán dar a el futuro empresario un panorama más amplio sobre los campos de acción en los que su empresa tendrá que poner especial atención para el momento en que requiera acceder a un crédito.

Desgraciadamente no siempre los mismos requisitos son necesarios para la adquisición de un crédito, depende en gran medida de la institución financiera y del propio tipo de crédito, es por esto que se recomienda que al acceder a un crédito en particular se haga la comparación de los requisitos que como empresa se tienen que cubrir y buscar cuales son los más accesibles, esta información únicamente se consigue con el proveedor del crédito.

---

<sup>7</sup> <http://www.blogcreditos.com/nuevos-requisitos-para-solicitar-creditos/>

<sup>8</sup> Véase Capítulo IV, BALBUENA BÁEZ, DANIEL, *Análisis Comparativo De Dos Tipos De Financiamiento Para El Desarrollo De Las PYMES Constructoras*, Tesis, Pachuca Hidalgo.



## CAPITULO V. COMPARACIÓN DE DOS CRÉDITOS EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA.

---

### A. GENERALES

Dentro del objetivo de esta tesis es determinar un cierto procedimiento o serie de pasos sistemáticos que permitan evaluar y comparar las fuentes de financiamiento diversas, como parte del abanico de opciones financieras de una empresa de reciente creación.

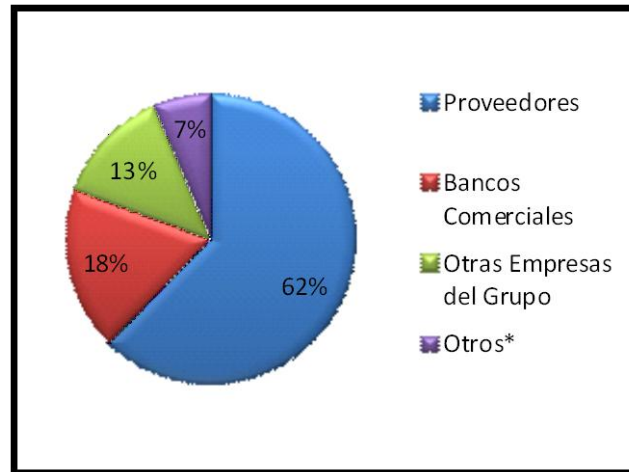
Existen diversos factores que influyen en el análisis y comparación de las fuentes de financiamiento, desde el ámbito interno de la propia empresa como son la distribución de las responsabilidades financieras o incluso la organización de la entrada de recursos y quien los aporta y si estos son suficientes para soportar los proyectos en que la propia empresa actúa.

También los factores externos juegan un papel importante en la elección y comparación de una fuente de crédito, no se puede hablar de que el medio fluctuante en el país e incluso en el mundo deja exento a elecciones de este tipo, ni tampoco que las consideraciones omitidas en la ejecución de los trabajos o en el conocimiento pleno del proyecto a realizar no impactan de forma considerable en el desarrollo del mismo; incluso como se observa más adelante estos factores son parte medular de la elección.

En México el tema del financiamiento a una empresa constructora suele ser un tema que no solamente involucra el financiamiento directo de una institución financiera, sino de algunos otros participantes como se puede ver en la figura siguiente<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [www.uv.mx/amcdpe/documentos/VIIIReunion/Presentación\\_EventoPYMES\\_act\\_jul07.pdf](http://www.uv.mx/amcdpe/documentos/VIIIReunion/Presentación_EventoPYMES_act_jul07.pdf)



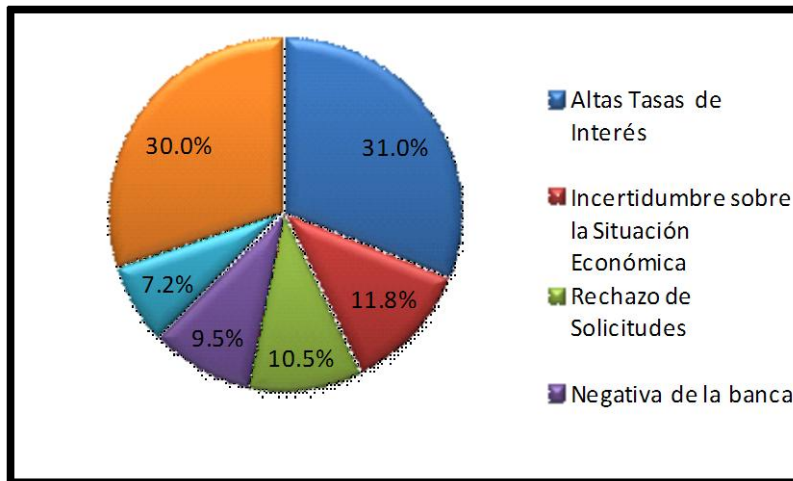
**Ilustración 5.1.-Fuentes de financiamiento a PyME's.**

Sin embargo no todas las empresas deciden utilizar un sistema de financiamiento, algunas por simplemente tradición a continuar con los procesos de trabajo que han tenido desde su creación, algunos por el desconocimiento de las fuentes de financiamiento existentes o simplemente por el hecho de que el riesgo tomado ante una oportunidad así sea muy grande en comparación a los beneficios que ellos esperan del proyecto, algunas veces también la decisión de tomar o no una línea de crédito<sup>2</sup> está fundamentada y analizada y determinando así que la opción no es viable para el desarrollo del proyecto.

En la siguiente grafica se muestra el porcentaje de las causantes por las cuales una empresa no adquiere una línea de crédito.

---

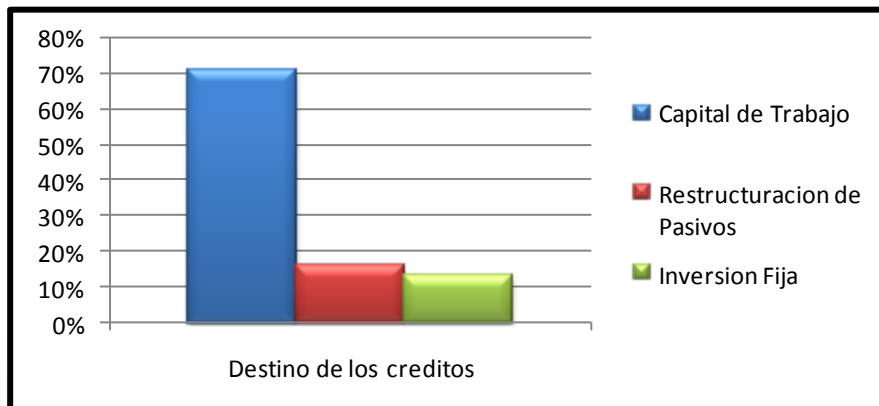
<sup>2</sup> Comentario: el que existan un abanico de posibilidades para utilizar alguna fuente de financiamiento para ser utilizado por una empresa como impulsor de un proyecto, no quiere decir que siempre se tenga que tomarlo, algunas veces las condiciones de trabajo o los factores internos o externos de la empresa no general las condiciones seguras para la elección del mismo.



**Ilustración 5.2.- Motivos por los que no se utiliza un crédito.**

Quando se ha

decidido elegir una fuente de financiamiento para el desarrollo de un proyecto, este capital puede ser aplicado en varios rubros para el aseguramiento de la ejecución de dicho proyecto, a este asunto el destino de los créditos en el país es casi todo a capital de trabajo de la empresa, algunos recursos son recaudados para la restructuración de pasivos y algún otro porcentaje más bajo aun es utilizado para la inversión fija.



**Ilustración 5.3.- Destino de los créditos.**

En el 2008, el INEGI muestra una tabla de las empresas que toman y las que no algún tipo de crédito, así mismo las fuentes de financiamiento más utilizadas por dichas empresas<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Véase Anexo 2.

A continuación se explican algunas razones que deben tenerse en cuenta para la elección de un crédito sobre un proyecto a realizar, la mayoría de las variables se contemplan en los siguientes párrafos, sin embargo la extensión, validez e importancia de cada variable tiene que ser inversamente proporcional a la magnitud y características del proyecto a realizar.

Se tiene que estar consciente que los análisis financieros que se hagan para la elección de una fuente de crédito deberán hacerse también de acuerdo a los diferentes escenarios que puedan presentarse, es decir, aquellos escenarios que sean más ventajosos a la ejecución del proyecto y también aquellos que contrasten y sean más peligrosos, lo anterior se hará con el objeto de trazar las directrices desde el presente y hacia un futuro en donde se pueda asegurar acciones acertadas y exitosas sobre el proyecto, para de esta manera no propiciar algún tipo de fracaso debido a un análisis financiero insuficiente y en el cual no se hayan considerado todos los escenarios posibles.

## **B. METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN**

Hoy en día el aspecto más importante para la comparación de créditos y su aplicación es determinar los factores internos y externos que rodean al proyecto.

De hecho, muchas de las veces un financiamiento no suele ser necesario. Si se consideran factores importantes que afecten el desarrollo del proyecto, se pueden planear de tal manera los proyectos que con los propios recursos de la empresa puedan solventarse los gastos y obtener a la par una buena utilidad.

En otras ocasiones el análisis puede determinar que no necesariamente de instituciones bancarias que otorguen un préstamo monetario puede obtenerse el crédito, podrán entonces elegirse otras alternativas de financiamiento.

Para el análisis de la situación, la comparación de los créditos y su elección se podrá tener en cuenta la siguiente metodología.

## 1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

Entiéndase por situación al entorno en el que el proyecto se encuentra, incluye el análisis de las fuentes internas y externas al proyecto que pueden ser factor importante para el desarrollo del mismo.

Para la mayoría de las empresas el análisis de la Rentabilidad Financiera y de la Rentabilidad Económica suele ser un factor importantísimo para la elección de un endeudamiento a futuro como parte del análisis de las fuentes internas, esta razón financiera entre el desempeño económico y operativo es conocida como el sistema DUPONT<sup>4</sup> el cual integra o combina los principales indicadores financieros con el fin de determinar la eficiencia con que la empresa está utilizando sus activos, su capital de trabajo y el multiplicador de capital (Apalancamiento financiero).

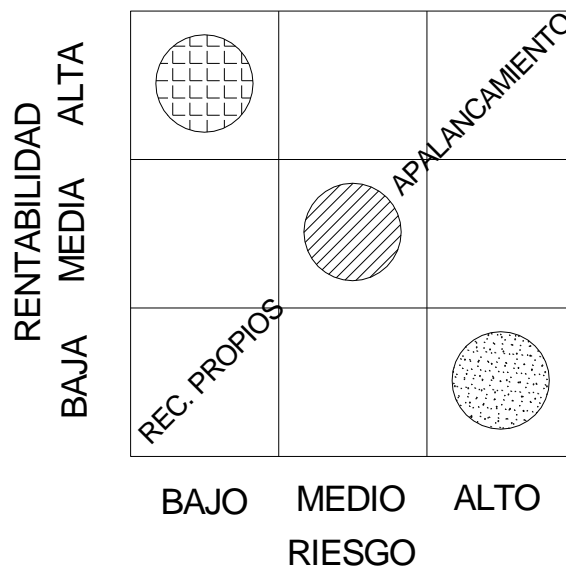
Una vez determinada la eficiencia de la empresa se tiene una variable que en conjunto con los tres principales factores del análisis de un endeudamiento como lo son el potencial de las futuras ventas, el costo del dinero (interés), y el volumen de la deuda que ya se tenga en ese momento se puede determinar la adquisición de un crédito.

Aquí hay que poner especial atención, las bases para un buen análisis y comparación de un financiamiento se basa en esta parte, generalmente la etapa de planeación como en cualquier caso se toma muy superficial, la planeación es la etapa en donde se visualizan las fortalezas y debilidades de un proyecto e incluso es la etapa de prevención para que el proyecto sea desarrollado con eficiencia. Si no consideramos bien el entorno del proyecto y las necesidades de este, podemos aunque tomemos un crédito para fortalecer su ejecución, tener problemas para realizarlo e incluso aumentarlos por el efecto de los pagos al crédito del que se dispuso.

Según la siguiente figura se puede determinar de una manera directa y rápida la necesidad o no de un financiamiento.

---

<sup>4</sup> Método desarrollado por la empresa DU PONT de NEMOURS en el año de 1919.



**Ilustración 5.4.- Grafica para determinar el grado de financiamiento.**

#### a. DEL PROYECTO

Un proyecto podemos definirlo como un conjunto de actividades interrelacionadas, con un inicio y una finalización definida, que utiliza recursos limitados para lograr un objetivo deseado.

Primeramente tendrán que evaluarse los estudios involucrados como parte del proyecto a ejecutarse, una vez analizados, estos proyectos a su vez serán analizados como parte del sistema integral que se pretende realizar, con este análisis se pretende crear un panorama en el que se muestren los siguientes resultados:

1. Conocer todos los aspectos técnicos que involucran el proyecto maestro.
2. Conocer las necesidades y requerimientos humanos y tecnológicos requeridos y determinar si pueden ser cubiertos con la estructura actual de la empresa.
3. Determinar los recursos económicos y financieros que son requeridos para el proyecto maestro, su flujo y variación.

Conocidos estos resultados se puede ir organizando los puntos finos e importantes del proyecto que influirán en la elección del crédito.

Se mencionan a continuación los proyectos más importantes que hay que verificar.

### ***Proyecto Técnico***

Es la documentación que avala el proceso de trabajo de articulación de las actividades de diseño y ejecución, permitiendo la producción de un objeto o proceso tecnológico para la resolución de un problema.

Este proceso involucra varias actividades de construcción que tienen que ser planeadas y diseñadas de tal manera que sean más eficientes los tiempos y se aumente la calidad.

En la siguiente tabla se muestra las actividades involucradas y el rango probable en que los costos de la ejecución de dichas actividades tienen que estar fluctuando.

<b>Concepto</b>	<b>Rango probable</b>
Terreno, infraestructura y urbanización	20-23%
Edificación	47-52%
Estudios y proyectos	0.50%
Licencias y permisos	1.5-2.5%
Gastos de administración	5-9%
Gastos promedio en ventas y publicidad	2.5-3.5%

**Tabla 5.1.- Rango calculado sobre el total del proyecto.**

### ***Proyecto Administrativo***

La administración es una actividad que se desarrolla en todo tipo de empresas con la finalidad de alcanzar los niveles máximos de resultados en la operación de una organización, mediante una serie de pasos llamado proceso administrativo.

En este tipo de proyectos se tiene que determinar, sobre todo, los recursos humanos y tecnológicos que serán utilizados para llevar a cabo el proyecto y cuáles de estos recursos se encuentran limitados o no están en existencia dentro de la empresa.

### ***Proyecto Financiero***

Este proyecto es el más importante en cuanto a la decisión de tomar o no un crédito para realizar un proyecto, el proyecto financiero es un procedimiento utilizado para

evaluar la estructura de las fuentes y usos de los recursos financieros. Se aplica para establecer las modalidades bajo las cuales se mueven los flujos monetarios, y explicar los problemas y circunstancias que en ellos influyen<sup>5</sup>.

La análisis de los proyectos bajo un proyecto financiero constituye la técnica matemático-financiera y analítica, a través de la cual se determinan los beneficios o pérdidas en los que se puede incurrir al pretender realizar una inversión u alguna otro movimiento, en donde uno de sus objetivos es obtener resultados que apoyen la toma de decisiones referente a actividades de inversión y financiamiento.

Sus fines son, entre otros:

- a) Identificar la repercusión financiar por el empleo de los recursos monetarios en el proyecto seleccionado.
- b) Calcular las utilidades, pérdidas o ambas, que se estiman obtener en el futuro, a valores actualizados.
- c) Determinar la tasa de rentabilidad financiera que ha de generar el proyecto, a partir del cálculo e igualación de los ingresos con los egresos, a valores actualizados.
- d) Establecer una serie de igualdades numéricas que den resultados positivos o negativos respecto a la inversión de que se trate.

## b. DE LAS FUENTES

Una empresa debe financiarse de tal manera que minimice su costo promedio de capital, es decir el costo de las fuentes de financiamiento. Es aquí donde entra la razón de verificar el tipo de fuente de financiamiento a elegir<sup>6</sup>. El financiarse a corto plazo o largo plazo depende en gran parte del proyecto que se va a ejecutar así como también si la fuente es interna o externa.

---

<sup>5</sup> <http://www.definicion.org/analisis-financiero>

<sup>6</sup> Véase Capítulo III de esta tesis, *Tipos De Financiamiento En El Mercado*.



Por lo tanto se revisaran las fuentes de financiamiento dependiendo de la magnitud del proyecto, la ilustración 5 mencionada en este capítulo puede ser un parámetro para medir el tipo de financiamiento a utilizar, sin ser esta normativa, debe también determinarse y hacerse una evaluación de los alcances y recursos de la empresa de los cuales dispone para la ejecución del proyecto, puesto que no siempre un proyecto de alta rentabilidad y de alto riesgo suela requerir alguna fuente de financiamiento de alta importancia, no es así cuando la empresa cuenta con recursos suficientes.

## 2. ANÁLISIS COMPARATIVO CUALITATIVO

Cuando hablamos de un análisis cualitativo estamos refiriendo a las cualidades de una cosa o un sistema o algo relativo a ello, este tipo de comparación determina en base a los requerimientos, costos y beneficios la fuente de financiamiento que es la más adecuada para cierto tipo de proyecto.

El realizar un análisis cualitativo considera también los aspectos comerciales como la competencia, el consumo, el arraigo, las fortalezas y debilidades del sector, las ventajas y desventajas competitivas; lo anterior tiene como fin validar financieramente lo proyectado, y soportarlo con estrategias de administración durante el plazo del crédito.

Este tipo de estrategia sirve también como marco de referencia para conocer y determinar las ventajas y desventajas que pudiesen presentar las fuentes de financiamiento entre ellas. Algunas de las cualidades que pueden determinar las elecciones de una entidad financiera son:

1. Costo del dinero facilitado
2. Velocidad de resolución y servicio
3. Garantías solicitadas
4. Seriedad en las operaciones
5. Cercanía y relación entre otras.

### A. MATRIZ DE COMPARACIÓN

Como parte del análisis cualitativo tenemos esta matriz de comparación, en ella se establecen por filas la fuente del financiamiento y por columnas las características que

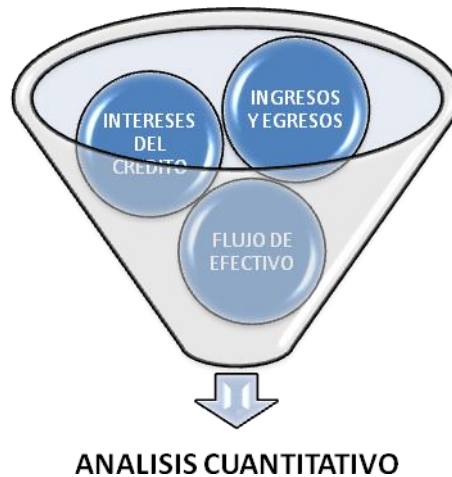
tiene cada fuente. La tabla siguiente es un ejemplo de las diferentes fuentes de financiamiento.

FUENTE DEL RECURSO	DESTINO	COSTO	RIESGO/ DESVENTAJA	BENEFICIOS	RECOMENDACIONES
<b>AUMENTO DEL CAPITAL CON RECURSOS DE LOS MISMOS SOCIOS</b>	Capital para nuevos proyectos	Alto costo	Recursos limitados	Las utilidades de un proyecto quedan dentro de los mismos socios.	Capitalizar la empresa como estrategia para fortalecerla y buscar los financiamientos adecuados.
<b>AUMENTO DEL CAPITAL CON RECURSOS DE NUEVOS SOCIOS</b>	Capital para nuevos proyectos	Alto costo	Nuevos socios con otras formas de administrar y tomar decisiones. Necesidad de conciliar diferencias.	Una empresa mas fuerte.	Considerarlo siempre y cuando no se tenga acceso al financiamiento y sea acorde a la planeación estratégica de la empresa.
<b>PRESTAMOS PARTICULARES</b>	Capital de trabajo	Alto costo	Altas tasas, garantías personales.	Rápida disponibilidad.	Evitar utilizarlos.
<b>CREDITO DE PROVEEDORES</b>	Suministro de insumos	Alto costo	Altas tasas, se multiplican los acreedores.	Fuente alterna de financiamiento, disponibilidad inmediata de insumos.	Tener siempre una línea de crédito abierta con proveedores, usarla lo menos posible.
<b>FINANCIERAS - CREDITO PUENTE-</b>	Capital para nuevos proyectos	Costo medio	Créditos de grandes montos, difíciles de administrar. No todas las empresas tienen acceso.	Disposición de flujos de efectivo programados. No solicitan generalmente garantías adicionales.	Es el crédito ideal para la construcción de vivienda, maximizar su administración.
<b>FACTORAJE</b>	Recuperación anticipada de la inversión	Costo medio	No todas las empresas califican para este instrumento, el pago puede adelantarse hasta 90 días	Se recupera anticipadamente la facturación, fondeado por Banca y NAFIN a tasas preferentes.	Buscar la línea de NAFIN denominada " Liquidez electrónica "
<b>CONFIRMING</b>	Adquisición de equipo en el extranjero	Tasas bajas, pactadas en dólares	Deuda en dólares, movimientos en el tipo de cambio. Pocas empresas tienen acceso.	Importación directa sin intermediación.	Utilizar previo estudio de su costo y riesgo.
<b>LIQUIDEZ ELECTRONICA</b>	Recuperación anticipada de la inversión	Bajo costo	No hay riesgo, el pago se puede adelantar hasta 90 días.	Ofrecido por NAFIN a tasas preferenciales.	Básico abrir línea de crédito, muy útil.
<b>ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	Para compra de equipo, maquinaria, vehículos, mobiliario.	Costo medio	No forman parte de los activos de la empresa, hasta en tanto no se compren.	Libera capital de trabajo, evita la obsolescencia del equipo.	Utiliza en equipos de rápido remplazo, como equipo de computo.
<b>MERCADO DE DEUDA</b>	Capital para nuevos proyectos	Bajo costo	Se vuelve una empresa con regulaciones muy estrictas. Solo los grandes corporativos tienen acceso.	Financiamiento a muy bajo costo.	Quien tenga acceso a este financiamiento utilizarlo, es muy barato.

**Tabla 5.2.- Tabla comparativa de las fuentes de financiamiento.**

Cabe mencionar que para cada proyecto es independiente el tipo de financiamiento que se acople al mismo, por lo tanto la matriz cambiara de acuerdo a cada proyecto a

ejecutar, dependiendo también de la magnitud e importancias según lo mostrado en el apartado de FUENTES de este capítulo.



**Ilustración 5.5.- Componentes del análisis cuantitativo.**

### 3. ANÁLISIS COMPARATIVO CUANTITATIVO

Siguiendo con el procedimiento para realizar la comparación de las fuentes de crédito, se tiene que realizar un análisis cuantitativo, este tipo de análisis involucra las variables económicas y financieras que intervienen en nuestro proyecto, desde un ingreso mínimo hasta el gasto más fuerte, sanciones, pagos u alguna otra.

Con esta información la empresa podrá identificar cuáles son los gastos e ingresos del proyecto y así determinar los flujos de dinero durante el periodo de ejecución, también podrá determinarse los lapsos en que la entrada de dinero tiene un déficit con respecto a la salida, y así determinar el momento justo para la adquisición de un crédito o en el caso de haberlo adquirido tomar medidas preventivas o correctivas

Los intereses generados por la adquisición del crédito es otro aspecto muy importante que hay que revisar cuantitativamente, tal vez sea la parte más importante, pues en este se reflejara los importes de la tasa de interés que hayamos aceptado por la obtención del crédito y que a su vez se reflejara en los estados de egresos que participan en el flujo de crédito.

#### 4. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

La interpretación de los resultados es invariablemente personal, sin embargo podemos establecer una serie de puntos que podrán evaluarse para determinar que crédito es el más adecuado. Sin embargo, la mayor responsabilidad al momento de la elección es determinar la elección del tipo de crédito de acuerdo a las opciones financieras disponibles, la magnitud y características especiales inherentes a el proyecto, los estados de flujo de efectivo reflejados del análisis cuantitativo así como el costo por la disposición del financiamiento, además de otros factores como la accesibilidad al crédito, requerimientos o contratos por adquirirse.

Los puntos básicos que se habrá que revisar al momento de la comparación y elección de los créditos serán los siguientes:

1. Requisitos y accesibilidad de ambos créditos
2. Porcentajes y tipos de tasas de interés cobradas para ambos créditos por la adquisición con la entidad financiera.
3. Estado de flujo de efectivo del proyecto.
4. Incorporación del crédito a utilizar y modificación del curso del proyecto por la incorporación de este.
5. El impacto de cada crédito en los pagos de los intereses de los egresos del proyecto.
6. La utilidad real comparada contra la utilidad esperada sin la utilización del crédito.
7. La evaluación del proyecto con ambos créditos con algún método como Costo-Beneficio o VPN.

#### 5. RENTABILIDAD DE LOS PROYECTOS

Cabe mencionar que cualquier proyecto puede mejorarse en cuanto a la rentabilidad que este genere, la rentabilidad de un proyecto aunque sea bastante aceptable siempre

habrá una forma de mejorarla, sin embargo hay que aplicar una serie de análisis sobre las actividades que generen un mayor valor añadido al producto final. Las actividades que aumentan la rentabilidad y utilidad de un proyecto son variables que de ser conocidas, analizadas y realizadas con detalle minucioso, pueden hasta cierto punto ser controladas y potencializar el proyecto.

Al aumentar la rentabilidad de un proyecto por medio del control de las variables de mayor impacto para su realización, se obtiene información muy valiosa que puede ser utilizada con ventaja a la hora de la comparación y elección de un sistema de financiamiento.

### **C. CASO PRÁCTICO**

En los siguientes párrafos se expondrá un caso práctico sobre un proyecto base en el que se analizan la inclusión de dos fuentes de financiamiento y como dichos créditos modifican las características generales del proyecto con el fin de determinar desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo el más adecuado.

#### **1. INFORMACIÓN PANORÁMICA**

Supóngase una empresa de reciente creación que se dedica a la construcción y ejecución de obra civil, va a realizar una obra privada para un fraccionamiento por un contrato por \$1'500,000. La construcción se trata de la rehabilitación de un colector sanitario para el fraccionamiento Los Mangos en el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

La rentabilidad de este proyecto es alta, puesto que los precios con los que se presupuestó la obra están por encima de los valores promedio del mercado además que por la relación que tiene uno de los socios con la empresa proveedora de tubería se obtendrán descuentos importantes en el suministro de dicho material. El riesgo que se tiene es medio-alta, la obra está planeada terminarse poco antes de la temporada de lluvias, en teoría no se tendrán problemas con las lluvias sin embargo existe la posibilidad de que puedan presentarse, aunque es mínima.

La empresa tiene cierto grado de organización puesto que antes que iniciaran actividades se tuvo una etapa de planeación, sin embargo el personal con el que cuenta

la empresa es el mínimo, cuentan solamente con el director general y un responsable de proyectos y ejecución de obras, así como dos ingenieros residentes que coordinaran las obras. La empresa no cuenta con saldo en caja para inversión en activos, cuenta únicamente con un saldo que amortizara los sueldos de los ingenieros residentes durante dos meses.

El organigrama de la empresa se muestra a continuación.



**Ilustración 5.6.- Organigrama de la empresa.**

Las características de la obra son las siguientes:

- El colector tiene una longitud de 1000 metros.
- Los trabajos incluyen reposición de pozos de visita e incluye también reparación de descargas domiciliarias dañadas.
- El tiempo de ejecución es del 01 de Julio del 2008 al 31 de Octubre del 2008.
- Se tiene un anticipo del 30%, pudiéndolo utilizar según las necesidades de la empresa.

- A la empresa se le pagara el 20% del monto total cuando alcance el 50% de los trabajos y el 50% restante cuando termine la obra.
- El programa de ejecución será el que se muestra en la siguiente figura, generando así los flujos de egresos.
- En la clausula del contrato se establece que por cada día de atraso por incumplimiento de obra se tendrá una pena del 1% sobre el monto no ejecutado.

Con los datos anteriores se puede establecer un panorama general de la situación de la empresa y se puede planear una serie de situaciones que puedan determinar primero si la empresa necesita financiamiento y de ser así, que tipo de financiamiento es el más conveniente.

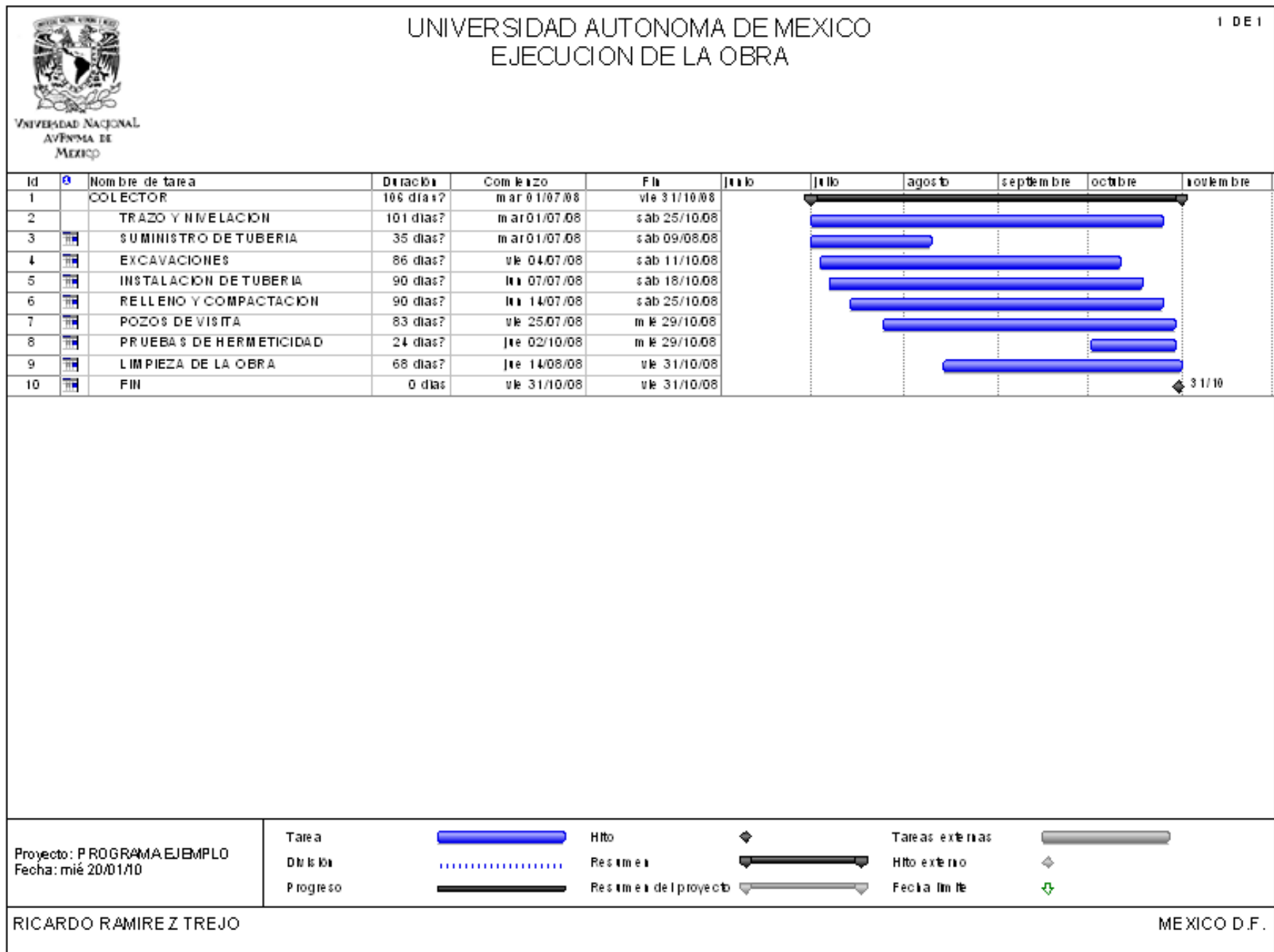


Ilustración 5.7.- Programa de obra del proyecto a ejecutar.



## 2. PROCESO DE COMPARACIÓN

Como se indica en la metodología expuesta en este capítulo en párrafos anteriores, se analizaran tanto los factores cualitativos como los cuantitativos que influyen en la ejecución del proyecto.

### ***Para el proyecto.***

Se tiene que es una empresa de reciente creación y con poco capital en caja, por lo que se establece que si no se cobran las estimaciones por los trabajos a realizar en un tiempo corto, la liquidez de la empresa no será suficiente aun cuando se tengan porcentajes de anticipos, esta parte se verificara con los flujos de efectivo de análisis financiero.

Se menciona también que la empresa no cuenta con una estructura amplia por ser de reciente creación, esto quiere decir que si la magnitud de la obra requiere la contratación de personal o adquisición de insumos, probablemente el dinero en caja no le sea suficiente para pagar estos gastos inherentes al proyecto.

### ***Para las fuentes.***

Esta parte del análisis no puede ser completado hasta verificar que realmente se requiere el financiamiento a dicho proyecto, por esta razón se hará primeramente un análisis cuantitativo para determinar si los saldos de dinero con que cuenta la empresa en coordinación con los pagos por la ejecución de la obra son suficientes contra los gastos generados por la ejecución técnica y del personal directo encargado de la ejecución de los trabajos.

### ***Análisis cuantitativo del primer escenario.***

Primeramente se determinan los egresos del proyecto según las tablas siguientes:

<b>PERSONAL REQUERIDO Y SU COSTO</b>				
<b>CANTIDAD</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>COSTO MENSUAL</b>	<b>MESES DE EJECUCION</b>	<b>IMPORTE TOTAL</b>
1	INGENIERO RESIDENTE	12000	4	48000
1	INGENIERO TOPOGRAFO	12000	4	48000
1	AUXILIAR DE RESIDENTE	8000	4	32000

**Tabla 5.3.- Tabla de gastos de personal encargados directamente de la obra.**

En la tabla anterior se muestra el gasto que la empresa tendrá por concepto de personal requerido para realizar la obra.

<b>DESCRIPCION</b>	<b>MESES</b>			
	<b>JULIO</b>	<b>AGOSTO</b>	<b>SEPTIEMBRE</b>	<b>OCTUBRE</b>
<b>GASTOS DE OBRA CIVIL</b>	355,000.00	500,000.00	445,000.00	200,000.00
<b>ACUMULADO</b>	355,000.00	855,000.00	1,300,000.00	1,500,000.00

**Tabla 5.4.- Tabla de egresos para ejecución de obra de acuerdo al calendario de ejecuciones propuesto.**

En esta tabla se representan los flujos de egresos del proyecto de acuerdo al programa de ejecuciones que se entrego al cliente, se muestran también los acumulados de dichos egresos.

<b>EGRESOS TOTALES</b>	<b>MESES</b>			
	<b>JULIO</b>	<b>AGOSTO</b>	<b>SEPTIEMBRE</b>	<b>OCTUBRE</b>
<b>GASTOS DE OBRA CIVIL</b>	355,000.00	500,000.00	445,000.00	200,000.00
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
<b>ACUMULADO</b>	387,000.00	919,000.00	1,396,000.00	1,628,000.00

**Tabla 5.5.- Egresos totales del proyecto.**

La tabla anterior muestra los egresos que se tienen en el proyecto considerando los gastos del personal de los trabajos y de la ejecución de los mismos.

INGRESOS DEL PROYECTO	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
ANTICIPOS <sup>7</sup>	450,000.00			
% DE OBRA EJECUTADA <sup>8</sup>	24%	33%	30%	13%
ACUMULADO EN % DE OBRA EJECUTADA	24%	57%	87%	100%
INGRESOS POR PAGO A TRABAJOS	-	300,000.00	-	750,000.00
DISPONIBLE EN CAJA	24,000.00	24,000.00		
INGRESOS ACUMULADOS	474,000.00	798,000.00	798,000.00	1,548,000.00

Tabla 5.6.- Egresos generales de la obra.

En la tabla anterior de igual manera se muestran los ingresos derivados de la ejecución de los trabajos, de los anticipos y de la aportación de la empresa para realizar el pago del personal encargado de la ejecución de los trabajos.

FLUJO DE EFECTIVO	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
EGRESOS ACUMULADOS	387,000.00	919,000.00	1,396,000.00	1,628,000.00
INGRESOS ACUMULADOS	474,000.00	798,000.00	798,000.00	1,548,000.00
FLUJO	87,000.00	- 121,000.00	- 598,000.00	- 80,000.00
FLUJO ACUMULADO	87,000.00	- 34,000.00	- 632,000.00	- 712,000.00

Tabla 5.7.- Flujo de efectivo del proyecto.

Como puede observarse en la tabla anterior, se determina que la empresa no puede soportar con los recursos actuales y el sistema de pago, las erogaciones derivadas por la ejecución de los trabajos, se observa que para el primer mes, efectivamente se tiene una entrada de dinero positiva sin embargo para los meses subsecuentes los saldos se encuentran negativos.

<sup>7</sup> Correspondiente al 30% del monto del contrato.

<sup>8</sup> Determinado del programa de obra.

En el acumulado de los flujos también puede observarse que para el mes de septiembre se tiene un déficit considerable, con monto muy similar al último mes.

El porcentaje de utilidad del proyecto, es de 25% sobre el monto total del mismo, esto quiere decir que la utilidad será de \$ 375,000.00 pesos al final de la ejecución del proyecto, como se puede observar al final del último mes en el flujo se tiene un déficit de \$ -80,000.00 pesos, esta cantidad será restada a la utilidad considerada, de esta forma se tiene una nueva utilidad neta de \$ 295,000.00 pesos que representa el 19.96% del total del proyecto.

CONCEPTO	% CON RESPECTO AL MONTO DE LA OBRA	IMPORTE
UTILIDAD ESPERADA DEL PROYECTO	25.00%	375,000.00
DEFICIT AL ULTIMO MES (OCTUBRE)	5.33%	80,000.00
UTILIDAD NETA DEL PROYECTO	19.67%	295,000.00

Tabla 5.8.- Tabla de utilidades del proyecto.

Aunque se tiene al final una utilidad del 19.67% del monto total del proyecto, durante la ejecución de la obra la empresa no cuenta con los recursos necesarios para la ejecución de la misma, esto genera a su vez que existan pagos o penas convencionales derivadas de la cláusula contractual correspondiente a las sanciones por obra no ejecutada en tiempo y forma.

Del análisis anterior se puede determinar que **la empresa requiere de alguna fuente de financiamiento** para realizar los trabajos.

En este momento se dispone a determinar algún tipo de financiamiento entre varias fuentes analizadas que puedan adecuarse a los requerimientos del proyecto, entre los aspectos a considerar para la elección del crédito serán las mencionadas en esta tesis<sup>9</sup>.

Primeramente se establece la fuente de financiamiento más adecuada, seguido se establecerá a la institución financiera que sea más accesible, es decir, aquella que

<sup>9</sup> Véase apartado de esta Tesis, *Análisis Comparativo Cualitativo*

proporcione las mejores condiciones de pago, tasas de interés, disposición de efectivo y atención para con el proyecto<sup>10</sup>. Se proponen algunas de las siguientes fuentes y se menciona su ventaja y desventaja.

FUENTE DEL CREDITO	DESVENTAJA	VENTAJA
<b>Aumento de capital con los mismos socios</b>	No existe capital para inversión en este momento	Las utilidades se quedarían sin sufrir disminución
<b>Aumento de capital con otros socios</b>	Formas distintas de administrar, disminución de utilidades	Es una empresa mas fuerte
<b>Préstamo particulares</b>	Altos intereses, poco capital de préstamo	Rápida disponibilidad
<b>Crédito cuenta corriente a empresas</b>	Para empresas con más de tres años de antigüedad	Cuentas con saldo revolvente con disponibilidad total
<b>Crédito a Negocios PyME</b>	Cantidad de requisitos a cubrir	Disponibilidad del efectivo, facilidad de acceso.

**Tabla 5.9.- Fuentes de financiamiento disponibles.**

Analizando la información contenida en la tabla anterior se determina que la mejor fuente de financiamiento de las propuestas puede ser el aumento del capital con la incorporación de otros socios o el Crédito a Negocio PyME.

La primera opción puede ser viable puesto que el dueño de la empresa está bien relacionado, sin embargo en caso de adquirir este tipo de crédito se tendrá que sujetar a las siguientes condiciones:

1. El nuevo socio aportara la cantidad de \$ 350,000, la empresa podrá decidir los meses en los que se disponga del crédito.
2. Se le pagara una tasa de interés simple del 1% mensual y al final se le recuperara su inversión más el 25% de las utilidades obtenidas.

Para la segunda opción financiera se analizan las instituciones que prestan este tipo de crédito y se concluye que el banco HSBC, tiene las mejores opciones para adquirir este tipo de crédito, los requisitos de contratación son accesibles y son los siguientes:

<sup>10</sup> Véase Anexo 1 e Ilustración cinc-cuatro (5.4) de esta tesis.

1. El monto a financiar puede ser desde los \$ 200,000 hasta \$1, 000,000 de pesos.
2. La tasa de interés anual es del 28%.
3. No se cobraran comisiones por apertura o manejo del crédito.

Con esta información se puede determinar los estados de flujo considerando la inclusión de financiamiento para ambos casos y de esta forma determinar cual crédito conviene más a la empresa constructora.

### ***Análisis cuantitativo del segundo escenario. (Crédito mediante socio)***

Siguiendo la estructura del primer escenario se obtienen los egresos del proyecto, en este caso se le incluirán los gastos por la disposición del crédito.

DISPOSICION DE CREDITOS	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>MONTO DEL PRESTAMO</b>	-	350,000.00	-	-
<b>INTERES POR PRIMER PRESTAMO</b>	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00
<b>INTERES ACUMULADO</b>	-	3,500.00	7,000.00	10,500.00

**Tabla 5.10.- Intereses por la prestación del crédito.**

Así los egresos totales del proyecto serán los siguientes:

EGRESOS TOTALES	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>GASTOS DE OBRA CIVIL</b>	355,000.00	500,000.00	445,000.00	200,000.00
<b>GASTOS DE OFICINA</b>	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
<b>INTERESES DEL CREDITO</b>	-	3,500.00	7,000.00	10,500.00
<b>ACUMULADO</b>	387,000.00	922,500.00	1,406,500.00	1,649,000.00

**Tabla 5.11.- Tabla de egresos totales, incluye pago de intereses.**

Con la tabla anterior se puede ver que los intereses han sido considerados, ahora el egreso acumulado al último mes es de \$ 1,649,000.00 pesos.

INGRESOS DEL PROYECTO	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>ANTICIPOS</b>	450,000.00			
<b>% DE OBRA EJECUTADA</b>	24%	33%	30%	13%
<b>ACUMULADO EN % DE OBRA EJECUTADA</b>	24%	57%	87%	100%
<b>INGRESOS POR PAGO A TRABAJOS</b>	-	300,000.00	-	750,000.00
<b>DISPONIBLE EN CAJA</b>	24,000.00	24,000.00		
<b>DISPONIBLE DEL CREDITO</b>	-	350,000.00	-	-
<b>INGRESOS ACUMULADOS</b>	474,000.00	1,148,000.00	1,148,000.00	1,898,000.00

**Tabla 5.12.- Ingresos del proyecto, considerando ingresos por crédito disponible.**

Aquí se muestran las condiciones en que el dinero del crédito a disponer entra, en los meses que la empresa así considera necesario.

FLUJO DE EFECTIVO	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>EGRESOS ACUMULADOS</b>	387,000.00	922,500.00	1,406,500.00	1,649,000.00
<b>INGRESOS ACUMULADOS</b>	474,000.00	1,148,000.00	1,148,000.00	1,898,000.00
<b>FLUJO</b>	87,000.00	225,500.00	- 258,500.00	249,000.00
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	87,000.00	312,500.00	54,000.00	303,000.00

**Tabla 5.13.- Flujo de efectivo del proyecto.**

En esta tabla se muestra el flujo del proyecto con la incorporación del crédito, se puede deducir lo siguiente:

1. Los ingresos ahora son mayor que los egresos, cosa que no sucedía en la corrida sin financiamiento.
2. Solamente se tiene un mes con saldo negativo.
3. Aunque exista un mes con saldo negativo, la empresa nunca se descapitaliza, puesto que el acumulado de flujo siempre mantiene un saldo positivo.

A continuación se analizan las utilidades que se generan de la ejecución del proyecto.

CONCEPTO	PORCENTAJE	MONTO
UTILIDAD DEL PROYECTO	25%	375,000.00
UTILIDAD REPARTIDA A SOCIO	25%	93,750.00
SALDO AL ULTIMO MES		303,000.00
REGRESO DE CAPITAL		350,000.00
INTERES ACUMULADO		10,500.00
TOTAL EFECTIVO OTORGADO AL SOCIO		<b>454,250.00</b>
SALDO EN CAJA		- 47,000.00
UTILIDAD NETA PARA LA EMPRESA	<b>15.62%</b>	<b>234,250.00</b>

Tabla 5.14.- Resumen de ganancias y pagos de la empresa.

Puesto que el crédito que se adquirió tenía la condicionante que terminando la obra se regresara el total del capital prestado más un porcentaje de las ganancias netas, la tabla anterior muestra los estados financieros y la utilidad neta de la empresa aun cuando se adquirió el crédito y se hicieron los pagos correspondientes. La utilidad pues del proyecto refleja el 15.62% del total del monto del contrato.

#### **Análisis cuantitativo del segundo escenario. (Crédito a Negocios PyME's)**

Ahora se determina los flujos de efectivo del segundo escenario utilizando un Crédito a Negocios PyME's, se agregan los egresos e ingresos referentes a las condiciones del crédito a utilizar.

DISPOSICION DE CREDITOS	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
MONTO DEL PRESTAMO	-	350,000.00	-	-
INTERES DEL MES <sup>11</sup>	-	8,166.67	8,166.67	8,166.67
INTERES ACUMULADO	-	8,166.67	16,333.33	24,500.00

Tabla 5.15.- Disposición e interés del crédito.

A continuación se expresan los egresos totales del proyecto con esta nueva fuente de financiamiento.

<sup>11</sup> Determinada de la tasa 28% anual, según la institución financiera.



EGRESOS TOTALES	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>GASTOS DE OBRA CIVIL</b>	355,000.00	500,000.00	445,000.00	200,000.00
<b>GASTOS DE OFICINA</b>	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
<b>INTERESES DEL CREDITO</b>	-	8,166.67	16,333.33	24,500.00
<b>ACUMULADO</b>	387,000.00	927,166.67	1,420,500.00	1,677,000.00

Tabla 5.16.- Egresos totales del proyecto.

Para los ingresos del proyecto se consideran ahora la disposición del crédito solicitado y los montos pagados por los trabajos ejecutados.

INGRESOS DEL PROYECTO	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>ANTICIPOS</b>	450,000.00			
<b>% DE OBRA EJECUTADA</b>	24%	33%	30%	13%
<b>ACUMULADO EN % DE OBRA EJECUTADA</b>	24%	57%	87%	100%
<b>INGRESOS POR PAGO A TRABAJOS</b>	-	300,000.00	-	750,000.00
<b>DISPONIBLE EN CAJA</b>	24,000.00	24,000.00		
<b>DISPONIBLE DEL CREDITO</b>	-	350,000.00	-	-
<b>INGRESOS ACUMULADOS</b>	474,000.00	1,148,000.00	1,148,000.00	1,898,000.00

Tabla 5.17.- Ingresos del proyecto del segundo escenario crediticio.

Ahora el ingreso total al último mes es de \$ 1, 898,000.00 pesos, con estos datos se puede generar el flujo de efectivo del proyecto mostrado en la siguiente tabla.

FLUJO DE EFECTIVO	MESES			
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
<b>EGRESOS ACUMULADOS</b>	387,000.00	927,166.67	1,420,500.00	1,677,000.00
<b>INGRESOS ACUMULADOS</b>	474,000.00	1,148,000.00	1,148,000.00	1,898,000.00
<b>FLUJO</b>	87,000.00	220,833.33	- 272,500.00	221,000.00
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	87,000.00	307,833.33	35,333.33	256,333.33

Tabla 5.18.- Flujo de efectivo del proyecto, segundo escenario.

De la tabla anterior se puede deducir lo siguiente:

1. Los ingresos siguen siendo mayores que los egresos, cosa que no sucedía en la corrida sin financiamiento.
2. Solamente se tiene un mes con saldo negativo.
3. Aunque exista un mes con saldo negativo, la empresa nunca se descapitaliza, puesto que el acumulado de flujo siempre mantiene un saldo positivo.

CONCEPTO	PORCENTAJE	MONTO
UTILIDAD DEL PROYECTO	25%	375,000.00
SALDO AL ULTIMO MES		256,333.33
REGRESO DE CAPITAL		350,000.00
INTERES ACUMULADO		24,500.00
TOTAL DE PAGO DEL CREDITO		374,500.00
UTILIDAD NETA PARA LA EMPRESA	17.12%	256,833.33

Tabla 5.19.- Tabla de utilidades obtenidas del segundo financiamiento disponible.

Cumpliendo con los requisitos que la institución financiera requirió a la empresa, se han cubierto los intereses y la devolución del capital, de esta forma la utilidad del proyecto refleja el 17.12% del total del monto del contrato.

### ***Interpretación de resultados.***

Con el análisis financiero de ambos escenarios, se puede establecer la siguiente tabla que contiene información comparativa entre los dos créditos posibles a utilizar.

TABLA COMPARATIVA		
CONDICIONES	CREDITO MEDIANTE SOCIO	CREDITO MEDIANTE BANCO
REQUISITOS	MINIMOS	LOS ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO
ACCESIBILIDAD	RAPIDA	MEDIA
SEGURIDAD DE LAS OPERACIONES	MEDIA	ALTA
CERCANIA Y RELACION	ALTA	MEDIA
TASAS DE INTERES	1% MENSUAL	2.33% MENSUAL
CONDICION ESPECIAL	OBTENER EL 25% DE LAS UTILIDADES ESPERADAS	NINGUNA
INTERESES TOTALES	10,500.00	24,500.00
REGRESO DEL CREDITO Y OTROS	443,750.00	350,000.00
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	FAVORABLE	FAVORABLE

TABLA COMPARATIVA		
UTILIDAD NETA SIN FINANCIAMIENTO Y % SOBRE EL TOTAL DEL PROYECTO.	295,000.00	295,000.00
	19.67%	19.67%
UTILIDAD NETA CON FINANCIAMIENTO Y % SOBRE EL TOTAL DEL PROYECTO.	234,250.00	256,833.33
	15.62%	17.12%

**Tabla 5.20.- Comparativa de los créditos para su elección.**

Según la tabla anterior se puede evaluar cada punto mencionado con el fin de establecer un juicio racional sobre la elección de la fuente de financiamiento, esta decisión depende de los directivos de la empresa y su política Riesgo-Rentabilidad.

## D. CONCLUSIONES DEL CAPITULO

El caso anterior es un caso básico en donde se puede aplicar la metodología propuesta para el análisis de comparativa de fuentes de financiamiento, se pudo establecer que tanto el análisis cuantitativo como el cualitativo forman una parte importante del proceso de comparación, no se puede establecer una resolución si no se han analizado a conciencia las ventajas y desventajas que se tienen con los créditos, así como tampoco los efectos que provocan al ser incluidos en los flujos financieros de los proyectos a analizar.

Aunque no se pudo aportar algún tipo información de campo en donde se expresara una metodología aplicable al proceso de comparación, la metodología propuesta abarca puntos importantes para el análisis, sin embargo cada empresa deberá según cada caso estudiar profundamente el tipo de financiamiento a utilizar y sobre todo tener una cercanía estrecha con las instituciones financieras de tal manera que se marquen y establezcan todos los puntos finos, obligaciones y responsabilidades que se tienen al adquirir el crédito solicitado.

Sigue siendo la toma de decisiones un elemento importante que requiere de habilidades y cualidades que debe de cumplir el responsable de estas, se propone al lector realizar lecturas sobre la toma de decisiones financieras con objeto de ampliar esta parte del tema, el cual no está en el alcance de esta tesis.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

---

La evolución del Sistema Financiero Mexicano ha marcado una tendencia hacia una estabilidad económica y financiera, esta estabilidad ha sido la impulsora de la creación de fuentes de financiamiento de diversas índoles y en diversas entidades, las buenas decisiones e incluso las malas han orientado una serie de virtudes de fortaleza para que el SFM se desarrolle en el ámbito nacional e internacional de manera importante adquiriendo y otorgando facilidades de inversión en nuestro país y trayendo así ventajas hacia los usuarios finales.

Se establecieron los diferentes tipos de crédito y financiamiento, su clasificación actual y la forma en que se emplean, esto abrió un panorama que conlleva a un abanico de posibilidades financieras en donde la empresa o el usuario pueden acceder de manera segura a la cantidad de servicios disponibles según las características de sus proyectos a desarrollar, la calidad, requisitos y obligaciones que conlleva la adquisición de un crédito es también factor importante, como se explico, los factores cualitativos y cuantitativos de la persona sujeta a crédito determinan el acceso o no a este, por esta razón es necesariamente obligatorio no descartar ningún punto o posible escenario que influya en el desarrollo del proyecto aunque sea mínima y más aun cuando existe el riesgo de que este aumente potencialmente.

Las apariencias y la continua reputación de la empresa ante la sociedad suele ser la etiqueta con que es calificada como buena o mala empresa, es por esto que a cualquier precio será necesario defender estos aspectos.

La tesis también incluye una metodología de comparación para la elección de un determinado crédito aplicable a un ejemplo, dicha comparación deberá utilizarse con el criterio más adecuado desde su ejecución y seguimiento y principalmente a la interpretación de resultados, si bien es cierto que abarca los aspectos internos y externos que tiene la empresa en el momento de la elección del crédito así como los requerimientos y ventajas que se deberán observar de la institución financiera, también

tiene la desventaja que si no se conoce del tema y no se realizan los estudios pertinentes para la obtención del crédito puede llegar a ser una metodología que demuestre resultados equívocos y por ende llevar al pago excesivo de intereses o incluso a la descapitalización de la empresa.

### ***COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS***

Durante el desarrollo de la tesis se establecieron los principales créditos disponibles, su forma y aplicación, con esta información el futuro empresario es capaz de identificar qué tipo de crédito dependiendo de su utilización y característica es el más adecuado para ser aplicado en su proyecto conociendo además los riesgos y obligaciones que debe de aceptar como candidato del crédito, cumpliéndose así la hipótesis formulada.

Para la hipótesis que menciona que el lector podrá realizar de manera más ágil y con mayor seguridad los trámites para la obtención de un financiamiento, este aspecto no puede ser comprobado al cien por ciento, puesto que aunque se da un panorama general de los requisitos que se piden de manera constante al momento de la adquisición de un crédito, cada institución financiera tiene sus propios requisitos y políticas que deberán ser revisados y cumplidas por el usuario. Se creó también una metodología de comparación entre dos fuentes crediticias comprobando así la hipótesis mencionada en esta tesis, con esta metodología el usuario puede mediante una serie de pasos ordenados revisar cualitativamente y cuantitativamente los aspectos que involucra cada crédito en la participación del proyecto a revisar.

### ***LIMITANTES DE LA TESIS***

En esta tesis no se hace manifiesto la información obtenida de investigaciones de campo, en especial aquella información de empresas constructoras que estén en proceso de adquisición de un crédito o que ya cuenten con él, esto debido a que este tipo de información es muy restringida por los ejecutivos y jefes, pues puede ser un punto de desventaja con respecto a las otras empresas del mismo giro según su perspectiva.

Otra limitante que se encuentra en esta tesis es que la información que se plasma en ella con respecto a los tipos de crédito y financiamiento es de manera general y las mas consultada por los usuarios, pues depende de cada institución financiera las políticas, características y negociaciones especiales que puedan tener con el futuro cliente, haciendo así que la recopilación de toda la información de los créditos sea muy extensa y complicada, es por esto que se recomienda tener un acercamiento ante las instituciones financieras especificas para obtener una atención personalizada y así conocer toda la gamas de sus producto ofertados.

### **TEMAS FUTUROS**

Para continuar con la investigación, esta tesis ha dejado las bases sobre un panorama general sobre la evolución, tipos de financiamientos, requisitos y comparación de los mismos, sin embargo se deberá investigar para ampliar aun más el conocimiento temas que involucren la recopilación de datos de campo sobre la fuentes de financiamiento utilizadas y los requisitos actuales y su evolución; también podrán hacerse estudios sobre el análisis del comportamiento real de los créditos adquiridos por las empresas de construcción en tiempo real y la comparación contra los escenarios proyectados, temas que no se consideran dentro del alcance de esta tesis.

*Para finalizar, el análisis de un crédito no solo se basa en números y requisitos, es una actividad que debe ser estudiada con cautela; un error puede ser antagónico a la acción por la cual se adquirió.*

**TABLA COMPARATIVA ENTRE FUENTES DE FINANCIAMIENTO**  
**Período: Diciembre del 2008**

DESTINADO A	NOMBRE DEL CREDITO	CARACTERISTICAS	BANCOMER	BANAMEX	HSBC	BANORTE
PYMES	<b>Trjeta de Negocios</b>	Línea de crédito en cuenta corriente para PYME, crédito revolvente.	<p>Ser Persona Física con Actividad Empresarial o Persona Moral.</p> <p>Ventas mínimas mensuales de \$50 mil pesos.</p> <p>Negocio en marcha con más de 2 años de operación.</p> <p>Solicitante, Principal y Aval, sin antecedentes negativos en el Buró de Crédito.</p> <p><b>DE DOCUMENTACION:</b></p> <p>Original y copia de Acta Constitutiva.</p> <p>Original y copia de Poderes.</p> <p>Designación de Aval (es) con relación patrimonial con inmuebles declarados de 1 a 1, libres de gravamen y comprobables (descripción, dirección y datos RPPyC).</p> <p>Estados de cuenta de cheques 12 meses y/o Original de Estados Financieros parciales del ejercicio y anuales de los dos últimos ejercicios.</p> <p>Original y copia de Alta de Hacienda de la empresa.</p> <p>Original y copia de Identificación Oficial Vigente de los signantes del crédito (representante legal, obligados solidarios y aval (es)).</p>	<p>Personas Morales o Personas Físicas con Actividad Empresarial Mexicanas o Extranjeras con residencia permanente en México.</p> <p>Ciente u Obligado Solidario tener entre 18 y 74 años 11 meses.</p> <p>Antigüedad requerida de dos años de operación ininterrumpida en su giro o actividad.</p> <p>Mostrar un buen manejo de su cuenta de cheques.</p> <p>Contar con una cuenta de cheques</p> <p>Para Personas Morales: Contar con un obligado solidario (accionistas que sumen el 51% del accionariado y sus respectivos cónyuges si están casados por sociedad conyugal o legal).</p> <p>Tener Capital Contable Positivo.</p> <p>Requisitar la Solicitud de Crédito - IMPULSO EMPRESARIAL.</p> <p>Contar con buen historial crediticio.</p> <p>Requisitos adicionales para personas físicas o morales que el asesor dara a conocer.</p>	<p>Edad de 25-70 años personas físicas y principal accionista (en caso de persona moral).</p> <p>Ingresos mensuales mínimos comprobables para efectivo de \$3,500.00.</p> <p>Ingresos mensuales mínimos comprobables para crédito automotriz y/o equipamiento de \$7,000.00.</p> <p>Referencias crediticias.</p> <p>Antigüedad mínima de 2 años en el domicilio actual ó 3 años considerando domicilio actual y anterior.</p> <p>Estar dado de alta en Hacienda con antigüedad mínima de 3 Años, excepto para Automotriz y Equipo de Transporte que son 2 años.</p> <p>Acudir a la Sucursal de su preferencia con la siguiente documentación:</p> <p>Identificación oficial del cliente puede ser credencial de elector, pasaporte vigente ó cédula profesional.</p> <p>Comprobante de domicilio particular (Recibo telefónico) y del negocio (Recibo telefónico, agua, luz, predio, estados de cuenta). También aplica para el obligado solidario, comprobantes de ingresos, declaración anual o estados de cuenta según corresponda el tipo de persona.</p> <p>Alta de SHCP</p> <p>Acta constitutiva, poderes y reformas (en caso de Persona Moral)</p> <p>Información financiera: Balance general y estado de resultados correspondiente al último periodo anual y estado de resultados con antigüedad máxima de 3 meses. La información financiera es solo solicitada para créditos mayores a 400 mil pesos.</p> <p>Pasaporte ó Forma migratoria (FM2 ó FM3) vigentes en caso de que el principal accionista de la empresa sea extranjero.</p> <p>Firma la solicitud-Contrato debidamente requisitada con ayuda de tu Ejecutivo de Cuenta.</p>	NO APLICA
	<b>CREDITO A NEGOCIOS</b>	Es un producto destinado a atender al mercado de las MICRO y PEQUEÑAS Empresas. Crédito a Negocios te permite cubrir las necesidades de capital de trabajo, resurtir inventarios, adquirir equipo de transporte, equipo de cómputo, mobiliario, maquinaria y equipo, entre otros.	NO APLICA	NO APLICA	<ol style="list-style-type: none"> <li>Solicitud-Contrato debidamente requisitada.</li> <li>Identificación Oficial</li> <li>Comprobante de Domicilio particular</li> <li>Comprobantes de ingresos.</li> <li>Alta de SHCP</li> <li>Acta constitutiva, poderes y reformas (en caso de Persona Moral)</li> <li>Información financiera: Balance general y estado de resultados correspondiente al último periodo anual y estado de resultados con antigüedad máxima de 3 meses. La información financiera es solo solicitada para créditos mayores a 400 mil pesos.</li> <li>Pasaporte ó Forma migratoria (FM2 ó FM3) vigentes en caso de que el principal accionista de la empresa sea extranjero.</li> <li>Los pagos de sus créditos podrá realizarlos en Efectivo o Cheque con abono a su cuenta en las diferentes sucursales de HSBC en días hábiles en un horario de 8 a 19 hrs. de lunes a viernes.</li> </ol>	<p>Debes tener negocio propio.</p> <p>1 año de antigüedad en tu negocio.</p> <p>Credencial de elector o pasaporte vigente.</p> <p>Comprobante de domicilio.</p> <p>Comprobar ingresos y gastos.</p> <p>Tener un aval.</p>

EMPRESAS	Habitacion o Avio	Carta solicitud del cliente.	Contar con un estudio de crédito aprobado	er una empresa mexicana constituida en territorio nacional	NO APLICA								
		Ubicación de la empresa indicando quién es la persona responsable para atender la visita.	Establecer un contrato de Apertura de Crédito de Habitación o Avio	Que la empresa ni sus accionistas principales tengan antecedentes negativos en el Buró de Crédito									
		Proyecto de inversió	Contratar seguros contra los riesgos mas frecuentes de acuerdo a la actividad	La empresa ni sus accionistas deberán haber participado en procesos de concurso mercantil									
	Para empresas, Financiamiento de corto o mediano plazo para apoyo al capital de trabajo, cuyo importe está condicionado a ser invertido únicamente en la compra de materias primas y materiales, pagos de jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para la operación de empresas	Estados financieros (históricos, dos ejercicios fiscales completos, y parcial más reciente), incluyendo relaciones analíticas.	Contar con la suficiente infraestructura y tecnología para la actividad que se realiza	Que en caso que existan pérdidas acumuladas y del ejercicio, éstas deberán representar más 2/3 del capital social de la empresa.	NO APLICA								
		Resultados históricos de la operación total de la empresa considerado en superficies en producción, unidades vendidas, precios de venta y costos de producción.	Contar con los canales de comercialización que garanticen en forma suficiente y oportuna la venta de sus productos	Estados financieros dictaminados de los 3 últimos años completos									
				Estados financieros internos con una antigüedad no mayor a 3 meses de la fecha de entrega									
	Prestamo Quirografico	Para empresas, Préstamo directo para cubrir necesidades transitorias de tesorería, que se suscribe mediante uno o varios pagarés y con la concurrencia de uno o más avales.	Copias simples de escritura constitutiva y poderes.	Ser personas físicas con actividad empresarial o morales de comprobada calidad crediticia dedicadas a la industria o al comercio	Ser una empresa mexicana constituida en territorio nacional	NO APLICA							
			Poderes (de dominio, administración general y suscripción de títulos de crédito).	Podrán solicitarse uno o varios avales	Que la empresa ni sus accionistas principales tengan antecedentes negativos en el Buró de Crédito.								
			Cédula de registro ante la SHCP.	Contar con una línea de crédito autorizada por Banamex para el producto	La empresa ni sus accionistas deberán haber participado en procesos de concurso mercantil.								
			Copia de identificación oficial de apoderados.	<b>Documentación de Crédito</b>	Que en caso que existan pérdidas acumuladas y del ejercicio, éstas deberán representar más 2/3 del capital social de la empresa.								
Estados financieros por los últimos tres ejercicios fiscales completos (auditados) e internos con una antigüedad no mayor a seis meses.			Pagaré firmado	Estados financieros dictaminados de los 3 últimos años completos.									
Contar con una Línea de Crédito			Documentación Corporativa y Legal	Estados financieros internos con una antigüedad no mayor a 3 meses de la fecha de entrega.									
Credito de Cuenta Corriente	Para empresas, Financiamiento para capital de trabajo o para necesidades transitorias de tesorería, mediante el cual la Empresa puede disponer en forma revolvable del saldo disponible de su contrato de crédito a plazos máximos de 180 días.	Tener una cuenta de cheques Bancomer.	comprobada calidad crediticia dedicadas a la producción de bienes, prestación de servicios, o al comercio	Ser una empresa mexicana constituida en territorio nacional.	NO APLICA								
		Entregar información legal y financiera que su ejecutivo le solicite para evaluar su crédito, tales como: acta constitutiva, estados financieros e identificaciones, entre otros.	Contar con una línea de crédito autorizada por Banamex para el producto	Que la empresa ni sus accionistas principales tengan antecedentes negativos en el Buró de Crédito.									
		Firmar contrato de Crédito en Cuenta Corriente.	<b>Documentación de Crédito</b>	La empresa ni sus accionistas deberán haber participado en procesos de concurso mercantil.									
			Contrato de Apertura de Crédito firmado e inscrito en el Registro Público (elevado a escritura pública cuando existan garantías sobre inmuebles)	Que en caso que existan pérdidas acumuladas y del ejercicio, éstas deberán representar más 2/3 del capital social de la empresa.									
Leasing Financiero	Para Empresas. El Arrendamiento Financiero es un instrumento de financiamiento a mediano y largo plazo, dirigido a Empresas con ventas anuales superiores a 30 millones de pesos, que requieran renovar o adquirir activos productivos. Con el Arrendamiento Financiero, Usted selecciona el proveedor; elige el equipo; lo paga mediante rentas y al final del plazo lo adquiere en un valor simbólico.	<b>Información legal:</b>	NO APLICA	Ser una empresa mexicana constituida en territorio nacional.	Negocios potenciales de arrendamiento de mínimo 2 millones de pesos.								
		Acta constitutiva del acreditado que contenga el sello de inscripción en el RPC.				Solicitud de crédito debidamente requisitada.							
		Poderes de la empresa que contengan el sello de inscripción en el RPC.					Autorización de Consulta al Buró de Créditos del solicitante y del Aval.						
		Actas en las que se realicen cambios a los estatutos de la sociedad.						Estados financieros dictaminados (o internos si no tiene obligación de dictaminar) de sus últimos tres ejercicios de ejercicios, así como los de su aval, si es persona moral.					
		Cédula de Registro ante la S.H.C.P							Estados financieros del ejercicio en curso con antigüedad menor a tres meses, con relaciones analíticas de usted y su aval si es persona moral.				
		Copia de identificación oficial de apoderados.								Proyecciones financieras.			
		<b>Información financiera:</b>									Copia del acta constitutiva, así como de las actas que contengan reformas en la sociedad y de las que acrediten las facultades de los apoderados.		
		Estados financieros auditados de los tres últimos ejercicios.										Comprobante de domicilio.	
		Estados financieros internos con una antigüedad no mayor a tres meses.											Copias de cédula del RFC y del alta de Hacienda.
		Proyecciones financieras (sólo en caso de que el plazo sea mayor a 36 meses)											
<b>Formatos requeridos:</b>	Copias de la identificación con fotografía de los apoderados legales de la sociedad y de los avales.												
Información básica.		Balance patrimonial de los avales.											
Carta solicitud de crédito.			Las personas físicas con actividad empresarial deben presentar datos completos de registro.										
Autorización para consultar el buró de Crédito.													
Relación patrimonial de bienes.													
Credito Refaccionario				Para Empresas, Financiamiento a mediano o largo plazo para apoyar la infraestructura de su Empresa.	<b>Información legal</b>	<b>Requisitos</b>	Ser una empresa mexicana constituida en territorio nacional.	NO APLICA					
					<b>Información financiera</b>	Ser personas físicas con actividad empresarial o morales de comprobada calidad crediticia dedicadas a la industria o al comercio	Que la empresa ni sus accionistas principales tengan antecedentes negativos en el Buró de Crédito.						
					<b>Formatos requeridos</b>	Contar con una línea de crédito autorizada	La empresa ni sus accionistas deberán haber participado en procesos de concurso mercantil.						
					* las tres carpetas contendrán los requisitos anteriores.	<b>Documentación</b>	Que en caso que existan pérdidas acumuladas y del ejercicio, éstas deberán representar más 2/3 del capital social de la empresa.						
Creditos para edificacion				Créditos puente para la edificación de tus desarrollos de interés social, medio y residencial	Los requisitos estan basados en cuatro carpetas de informacion:	<b>Términos y condiciones:</b>	NO APLICA	NO APLICA					
	* para ver los requisitos completos de cada carpeta ingrese a <a href="http://www.hipnal.com.mx/prom_prodpunte_c.html">www.http://www.hipnal.com.mx/prom_prodpunte_c.html</a>				Personas Morales con experiencia minima de 3 años como desarrollador de vivienda.								
		Evaluación crediticia de la empresa y técnica del proyecto.											
		Probada capacidad de comercialización de sus productos.											
		Proyectos con salida garantizada con entidades gubernamentales (Infonavit-Linea II, Fovissste, SHF), Créditos Hipotecarios Banamex u otra institución financiera que comprometa la individualización de las viviendas.											
		Hipoteca en primer lugar sobre el terreno del proyecto, el cual deberá ser aportado por el desarrollador.											
		Previa obtención de los debidos permisos de construcción y uso de suelo para cada tipo de propiedad.											
		<b>Documentación:</b>											
		Solicitud de Crédito (formato institucional).											
		Carta autorización para solicitar reportes de crédito (formato institucional).											
	Documentación Legal y Financiera de la Empresa.												
	Información Técnica sobre el proyecto a financiar.												



<b>PERSONAS</b>	<b>Crédito con plazo, tasa de interés y pagos mensuales fijos</b>	Credito personal que utiliza una tasa fija y plazos fijos para la disposicion y pago del credito	Personas físicas con y sin actividad empresarial	Personas físicas de nacionalidad mexicana o extranjera con formato FM2, que tengan entre 21 y 79 años 11 meses de edad (para obtener más de \$40,000 de crédito es necesario tener mínimo 25 años de edad).	Identificación Oficial vigente (original y copia ambos lados, IFE, cédula o pasaporte)	Para ser sujeto de crédito, debes recibir tu sueldo a través de Nómina Banorte.
				Tener entre 18 y 69 años 11 meses de edad	Ingresos mensuales de \$3,000 o mayores.	Comprobante de domicilio (recibo telefónico) el cual no debe ser mayor a 2 meses de facturación a la fecha en que se presenta la solicitud
Ingreso bruto mínimo de \$5,000				Contar con teléfono en el domicilio.	Comprobante de ingresos (Recibos de Nómina o estados de cuenta) los 2 últimos a la fecha de solicitud	Tener de 18 a 69 años 11 meses.
Antigüedad mínima de un año en el empleo				Identificación oficial vigente.	Solicitud Contrato	Una antigüedad mínima de 2 años en el empleo.
Comprobantes de ingresos de los últimos 3 meses				Comprobante de ingresos.	Edad de 18 a 69 años	Contar con referencias favorables en el Buro Nacional de Crédito y en Banorte.
Llenar y firmar Solicitud.				Comprobante de domicilio	Antigüedad en el domicilio de 1 año o 2 años considerando el domicilio actual más el anterior	El monto del pago no debe exceder del 30% del ingreso mensual bruto del solicitante.
Documentos requeridos:					Antigüedad en el empleo de 1 año o 2 años considerando el actual más el anterior.	
1. Identificación Oficial vigente (Credencial del IFE, Pasaporte, Cédula Profesional con antigüedad menor a 10 años)					En caso de ser extranjero deberá contar con Obligado Solidario	
2. Comprobante de domicilio a su nombre (Agua, Luz, Predial, Teléfono, IFE, Estados de Cuenta de cualquier institución)						
3. Comprobantes oficiales de ingresos de los últimos 3 meses (recibos membretados por la empresa).						
<b>Línea de Credito Revolvente</b>	Conforme vayas realizando tus pagos se irá liberando tu línea de crédito por lo que podrás hacer nuevas disposiciones	NO APLICA	Personas físicas o persona física con actividad empresarial entre 21 y 79 años 11 meses de edad.	Identificación Oficial vigente (original y copia ambos lados, IFE, cédula o pasaporte)	NO APLICA	
			Ingresos mínimos mensuales de \$7,000	Comprobante de domicilio (recibo telefónico) el cual no debe ser mayor a 2 meses de facturación a la fecha en que se presenta la solicitud		
			Identificación oficial vigente	Comprobante de ingresos (Recibos de Nómina o estados de cuenta) los 2 últimos a la fecha de solicitud		
			Contar con teléfono en tu domicilio y empleo	Solicitud Contrato		
			Comprobante de ingresos	Edad de 18 a 69 años		
			Comprobante de domicilio***	Antigüedad en el domicilio de 1 año o 2 años considerando el domicilio actual más el anterior		
			Contar con teléfono en tu domicilio y empleo.	Antigüedad en el empleo de 1 año o 2 años considerando el actual más el anterior.		
	En caso de ser extranjero deberá contar con Obligado Solidario					

Financiamiento e información financiera de intermediarios financieros  
**CF89 - Resultados encuesta de evaluación coyuntural del mercado crediticio**  
 Período: Ene-Mar 1998 - Jul-Sep 2008, Trimestral, Diferentes Unidades, No Homogénea

	Ene-Mar 2008	Abr-Jun 2008	Jul-Sep 2008
<b>Para el Total de las Empresas</b>			
<b>Fuentes de financiamiento</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Proveedores	60.7	56.5	53.3
Bancos comerciales	16.5	18.2	22.4
Bancos extranjeros	2.2	3.2	5.2
Otras empresas del grupo corporativo	12.7	14.5	12.4
Bancos de desarrollo	2.1	1.2	1
Oficina matriz	3.9	4.8	3.6
Otros pasivos	1.9	1.6	2.1
<b>Emp. que utilizaron crédito bancario</b>	<b>26.8</b>	<b>29.2</b>	<b>30.2</b>
Destino:			
Capital de trabajo	68.5	70.2	68.2
Reestructuración de pasivos	11	7.6	7.8
Operaciones de comercio exterior	4.7	3.1	2.6
Inversión	13.4	16	20.1
Otros propósitos	2.4	3.1	1.3
<b>Emp. que no utilizaron crédito bancario</b>	<b>73.2</b>	<b>70.8</b>	<b>69.8</b>
Motivo (opciones de respuesta de encuestas anteriores):			
Altas tasas de interés	34.3	33.5	N/E
Problemas de dem. por sus productos	5.8	6.8	N/E
Negativa de la banca	8.7	6.8	N/E
Incert. sobre la situación económica	17.4	15.8	N/E
Problemas de reestructuración fin.	5.3	7.5	N/E
Rechazo de solicitudes	9.2	9.8	N/E
Cartera vencida	2.9	5.6	N/E
Problemas para competir en el mercado	9.2	7.5	N/E
Otros	7.2	6.7	N/E
Motivo (nuevas opciones de respuesta, por ciento de empresas) 4/			
Deterioro en la situación económica actual y/o esperada del país	N/E	N/E	37.1
Aumento en las tasas de interés del mercado de crédito bancario	N/E	N/E	29.3
Mayores restricciones en las condiciones de acceso al crédito bancario	N/E	N/E	28.6
Disminución en la demanda actual y/o esperada de productos o servicios	N/E	N/E	12.9
Mayores dificultades para el servicio de la deuda bancaria	N/E	N/E	6.1
Otros	N/E	N/E	7.9
<b>Solicitará créd. en los próx. 3 meses</b>	<b>68.5</b>	<b>70.5</b>	<b>70.6</b>

## ANEXOS

---

### ***ANEXO 1***

Tabla comparativa que muestra algunos de los requisitos oficiales para cada tipo de crédito por institución financiera, por giro del crédito y por destino del crédito.

### ***ANEXO 2***

Tabla de las empresas que toman o no algún tipo de crédito, así mismo las fuentes de financiamiento más utilizadas por dichas empresa según INEGI para el periodo 2008.

## BIBLIOGRAFÍA

---

- BOLTEN, STEVEN. *Administración Financiera*, Edit. Limusa, México. D.F.
- NÚÑEZ ÁLVAREZ, LUIS. *El Sistema Financiero Mexicano sus Debilidades y Fortalezas*, Editorial PAC, México, D.F.
- SOLIS, LEOPOLDO. *Evolución Del Sistema Financiero Mexicano Hacia Los Umbrales Del Siglo XXI*. Edit. Siglo XXI, México D.F.
- URIBE, OMAR. *Metodología De La Investigación Científica*, Edit. Limusa, México, D.F.
- BALBUENA BÁEZ, DANIEL. *Análisis Comparativo De Dos Tipos De Financiamiento Para El Desarrollo De Las PYMES Constructoras*, Tesis.
- BLANCO CHÉVEZ, KARLA. *Análisis Integral De Las Dificultades De Financiamiento De Empresas Constructoras*. Tesis.
- GASCA CASILLAS, JULIETA. *La Problemática Y Necesidad De Financiamiento Para Obra Pública En Las Pequeñas Empresas Constructora En La Zona Norte Del Estado de Veracruz*. Tesis.
- MORENO PORRAS, GENARO J. *Acceso Y Crédito A Financiamientos Para La PYME Constructora En México*. Tesis.
- URIBE REA, MARTIN FIDENCIO. *Alternativas De Financiamiento Para PYMES Constructoras De Vivienda*. Tesis.
- REVISTA DE LA CMIC. 2001 No. 562. *El Financiamiento para empresas constructoras*.
- IMEF, Manual de Consulta: *Fuentes de Financiamiento*, 1992, Guadalajara, Jalisco.
- ACHING GUZMÁN, CESAR, *Matemáticas Financieras Para Toma De Decisiones Empresariales*, Edición Electrónica, <http://www.eumed.net/libros/2006b/cag3/>
- [http://www.bansefi.gob.mx/htmls/doctos\\_interes/presentacion\\_notas.html](http://www.bansefi.gob.mx/htmls/doctos_interes/presentacion_notas.html)
- <http://www.banxico.org.mx/acercaBM/semblanzaHistorica/SemblanzaHistorica.html>
- <http://www.blogcreditos.com/nuevos-requisitos-para-solicitar-creditos/>
- [http://www.cnbv.gob.mx/noticia.asp?noticia\\_liga=no&com\\_id=0&sec\\_id=1&it\\_id=1#Creacion](http://www.cnbv.gob.mx/noticia.asp?noticia_liga=no&com_id=0&sec_id=1&it_id=1#Creacion)

- <http://www.definicion.org/analisis-financiero>
- <http://www.definicion.org/financiamiento>
- <http://www.definicion.org/indicador>
- <http://www.definicion.org/prestamo>
- [http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/finanzas/sistema\\_bancario\\_con\\_debilidades,\\_concluye\\_el\\_fem/347217](http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/finanzas/sistema_bancario_con_debilidades,_concluye_el_fem/347217)
- [http://www.monografias.com/letras\\_prestamo](http://www.monografias.com/letras_prestamo)
- [http://www.uv.mx/amcdpe/documentos/VIIIReunion/Presentación\\_EventoPYMES\\_act\\_jul07.pdf](http://www.uv.mx/amcdpe/documentos/VIIIReunion/Presentación_EventoPYMES_act_jul07.pdf)